



Gorzów Wielkopolski, 15 listopada 2024r.

WZŚ.410.256.2024.DT

**Wójt  
Gminy Lubrza**

Osiedle Szkolne 13  
66 - 218 Lubrza

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112), w odpowiedzi na wniosek Wójta Gminy Lubrza,

opiniuję pozytywnie

przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przelazy, opracowany zgodnie z uchwałą LII/437/24 Rady Gminy Lubrza z dnia 6 marca 2024r.

#### UZASADNIENIE

Pismem znak: B.6722.1.1.2024 z dnia 18 października 2024r. (data wpływu – 22 października 2024r.) Wójt Gminy Lubrza zwrócił się z wnioskiem o zaopiniowanie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu stanowi tekst uchwały Rady Gminy Lubrza wraz z rysunkiem planu, w skali 1:1000. Do projektu planu miejscowego załączono prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Przedstawiony projekt planu reguluje zasady zagospodarowania wskazanego terenu i zakłada jego przeznaczenie, jako:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczony na rysunku planu symbolem MNW,
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - ML,
- 3) teren drogi dojazdowej - KDD,
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub plaży - WS-ZB,
- 5) teren zieleni naturalnej - ZN.

Wg uzasadnienia do projektu uchwały Rady Gminy Lubrza, celem przedmiotowego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

Aktualnie na terenie działki 147/2 i na części działki 147/1 obowiązuje uchwała nr IX/57/2003 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 12 września 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Mostki, Zagórze, Przelazy, Staropole, Lubrza, Nowa Wioska, Zagaje. Zmiana planu ustala funkcje terenu MN – teren zabudowy jednorodzinnej, KXO – teren ciągu

pieszego ogólnodostępnego, KDW - teren drogi dojazdowej wewnętrznej oraz wyznacza pas nadbrzeżny o szerokości 30 m od brzegu jeziora Niesłysz, w którym m.in. zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy. W północnej części działki 147/1 i na części działki 145 obowiązuje uchwała Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza, która teren północnej części działki 147/1 przeznacza pod funkcję zabudowy letniskowej. W ustaleniach planu obowiązuje strefa ochronna jeziora Niesłysz od 50 do 100 m.

Aktualnie gmina Lubrza nie posiada analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 cytowanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995r. Zakłada się, że wyniki analizy nie miałyby wpływu na ustalenia planu ze względu na to, iż stanowi on kontynuację rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym dokumencie.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XLVIII/386/23 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 października 2023r.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób (m. in.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (uwzględniono w rozdziale projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, bowiem aktualna struktura własnościowa oraz cechy geometryczne nieruchomości umożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami),
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe (regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i rodzaj linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów),
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (w granicach planu znajduje się obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Rynna Paklicy i Ołoboku”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, ponadto określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej, sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz sposób zaopatrzenia w wodę),
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, wprowadzono zapis o obowiązku przestrzegania przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych),
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży a realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne).

W obrębie planu nie występują grunty rolne klas RIII oraz grunty leśne Ls, nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i cele nieleśne.

Podstawowym celem opracowanej Prognozy oddziaływania na środowisko była diagnoza stanu środowiska i wskazanie potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko. Szczególnie istotne są informacje zawarte w rozdziale 2.7. Prognozy, które przedstawiają przewidywane oddziaływanie i wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, min. na: różnorodność biologiczną, faunę i florę, ludzi, gleby i powierzchnię ziemi, wody, krajobraz, powietrze atmosferyczne i klimat lokalny, zasoby naturalne czy dobra materialne. W rozdziale tym wykazano brak znaczącego oddziaływania na środowisko.

W podsumowaniu Prognozy stwierdzono, że ponieważ obszar objęty opracowaniem jest obecnie częściowo zagospodarowany (wynika to z faktu użytkowania go, jako terenu wypoczynkowego i rekreacyjnego, położonego w sąsiedztwie jeziora, w części objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), to proponowane zapisy przedmiotowego projektu planu miejscowego wydają się prawidłowym rozwiązaniem sposobu zagospodarowania obszaru planistycznego. W ujęciu praktycznym projektowany plan ma na celu uszczegółowienie zapisów (np. wysokość zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna). Pod względem oddziaływania na środowisko zaproponowany sposób zagospodarowania jest najkorzystniejszy (jasne zapisy porządkujące możliwość rozwoju tego obszaru) i uzasadniony pod względem ekonomicznym i praktycznym (projekt planu miejscowego powstaje na wniosek właścicieli działek). Podkreślić należy lokalizację terenu objętego opracowaniem, który już obecnie pełni funkcje rekreacyjne i jest częściowo zagospodarowany. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie wskutek symbiozy zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski a przynajmniej nie tracą na tej koegzystencji.

Prognoza zawiera również propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania. Ustalono, że skutki realizacji postanowień projektu planu podlegać będą pomiarom, ocenom i analizom wpływu na środowisko wielu czynników, prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska.

Przeprowadzona analiza przedstawionej do zaopiniowania dokumentacji planistycznej, w tym sformułowane powyżej syntetyczne wnioski uzasadniają stanowisko Organu opiniującego, że pełna realizacja ustaleń planistycznych nie doprowadzi do jednocześnie trwałego i nieodwracalnie negatywnego przekształcenia obszaru planistycznego. Analiza wykazała, że nieuniknione negatywne oddziaływania będą miały charakter czasowy a wprowadzone zmiany w ostatecznym efekcie będą miały pozytywny wpływ na środowisko. W związku z powyższym tut. Organ stwierdza, że przedstawiona treść ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza w obrębie Przełazy stanowi podstawę ich p o z y t y w n e g o z a o p i n i o w a n i a .

Michał Bielewicz

p.o. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim

/- dokument podpisany elektronicznie -/

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Ad acta.

