

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY LUBICZ
Z DNIA 2026 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 w związku z art. 37ea ust 3 oraz art 37ec ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawiono w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Inwestycja główna.

Przedmiotem inwestycji głównej będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług przewidziana do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych 568/1, 568/9, 568/10, 568/11, obręb Grębocin.

2. Inwestycja uzupełniająca.

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest przebudowa drogi gminnej – ulicy Szkolnej działka o numerze ewidencyjnym 622 położonej w obrębie Grębocin.

3. Uwzględnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, przeznaczenie terenu wskazane w planie ma charakter ściśle związany z jego istniejącym zagospodarowaniem;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona do uchwalanego planu prognoza oddziaływania na środowisko zawiera opis środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem oraz proponuje rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, wywołane realizacją ustaleń projektu planu;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu nie naruszają zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń;
- 6) prawo własności – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz

nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem;

- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan reguluje potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – w prowadzonej procedurze planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego zarówno w zakresie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni jak i w zakresie formalno-prawnym zapewniając społeczeństwu możliwość udziału w prowadzonych czynnościach;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w zakresie określonym w ustaleniach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W przeprowadzonej procedurze sporządzenia planu zapewniony został udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w tym w formie spotkania otwartego oraz indywidualnych konsultacji z projektantem planu w formie online.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważono na interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone w ramach prowadzonej procedury.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Prognozę oddziaływania na środowisko”, wymaganą odpowiednimi przepisami.

Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
- 2) określenie parametrów zabudowy,
- 3) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

5. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Stwierdzono zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr IV/38/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie realizacji inwestycji. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.

6. Wpływ na finanse publiczne gminy.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, przede wszystkim w związku z możliwymi do uzyskania podatkami, a także w związku z zastosowaniem trybu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który umożliwia współfinansowanie sporządzenia planu jak również zobowiązuje inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru oraz zachowania ładu przestrzennego na terenie gminy.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.