

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza.

Procedura wszczęta została uchwałą Nr XXXII/186/17 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 22 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza zmienioną uchwałą Nr XXXVII/224/18 Rady Miasta Gozdnicza z dnia 26 kwietnia 2018r.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza (uchwalonego uchwałą Nr XVIII/96/2000 Rady Miejskiej w Gozdnicy z dnia 29 lutego 2000 r. ze zm.)

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Gozdnicy wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu określonego w załączniku do uchwały intencyjnej oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań tego planu z ustaleniami Studium. Przyjęte rozwiązania nie będą naruszać ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza.

Na podstawie art. 17 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Burmistrz miasta Gozdnicy zawiadomił organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2373 ze zm.).

Dla wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu określono parametry i wskaźniki obowiązującego i dopuszczalnego zagospodarowania terenu.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ustawy.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku rozpatrzenia wniosków i uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wprowadzono rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne które są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne

osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zapisach § 9 uchwały. Priorytetem są zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które realizowane są poprzez m.in. określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

Określone zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów powinno dostatecznie dobrze zabezpieczyć istniejące formy krajobrazu przed wzrostem jego negatywnego oddziaływania.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych zawarto w zapisach § 11 do 19 uchwały.

W związku z realizacją planu nie przewiduje się pogorszenia jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Teren miasta położony jest w obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Dyrektywa ptasia (PLB020005) oraz częściowo w obszarze ochrony siedliskowej (PLH080044), a także sąsiaduje z obszarem chronionego krajobrazu Bory Dolnośląskie. Realizacja ustaleń planu nie zmniejszy zasobów przyrodniczych i nie spowoduje spadku jakości i ilości elementów chronionych w ramach obszaru Natura 2000.

W zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków określono w § 20 uchwały poprzez:

- zasady ochrony obszarów i obiektów figurujących w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków,
- zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.
- ochronę historycznej zieleni poprzez m. in. prowadzenie robót w sposób nie powodujący zagrożenia uszkodzeniem zieleni, ochronę przed uszkodzeniem pni i korzeni drzew będących w zasięgu pracy sprzętu budowlanego.

W rejestrze zabytków znajduje się zespół willowo - ogrodowy przy ul. Ceramików 35 (d. ul. Świerczewskiego). Na terenie objętym planem znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Ochroną konserwatorską objęto ochronę układu urbanistycznego miasta Gozdnicą wyznaczoną wzdłuż ulicy Ceramików, w rejonie ulic Kolejowej i Fabrycznej i w rejonie Placu Wolności, dla której określono zasady ochrony konserwatorskiej.

Opracowany plan miejscowy zawiera również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady ochrony ekspozycji widokowej.

Dla zachowania walorów krajobrazowych miasta wprowadzono ograniczenia wysokości obiektów (strefę ekspozycji).

Założenia planu w sposób szczególny chronią dziedzictwo kulturowe i zabytki wprowadzając zakazy, nakazy dopuszczenia i ograniczenia w zakresie robót przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, a także zasady prowadzenia prac i robót przy stanowiskach archeologicznych, czy zasad kształtowania zabudowy w strefie ochrony układu urbanistycznego.

Uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalając m.in. zapisy zabezpieczające przed nadmiernym hałasem, w tym ograniczenia oddziaływania akustycznego od dróg,

W ustaleniach planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępności parkingowej oraz do terenów przestrzeni publicznej, uwzględniono walory ekonomiczny przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wzięto pod uwagę zakazy realizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze.

W § 23 uchwały uwzględniono potrzeby interesu publicznego, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną w celu prowadzenia spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej realizowano prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego drogą elektroniczną. O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawiadamiano poprzez ogłoszenia w prasie i na stronie BIP umożliwiając zainteresowanym składanie uwag. Procedurę wyłożenia projektu planu powtarzano w dniach 21.10.2022r. do 14.11.2022r., 9.11.2024r. do 3.03.2024r., 25.06.2024r. do 16.07.2024r. Projekt planu wraz z dokumentami zamieszczony był na stronie BIP i dostępny w Urzędzie Miejskim. W trakcie prowadzonej procedury wpłynęły uwagi, które Burmistrz Gozdnicy uwzględnił a procedura była ponawiana w zakresie określonym ustawą. Uwagi nieuwzględnione wraz z rozstrzygnięciem zostały przedłożone Radzie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 wykonuje analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie potrzeb interesu publicznego wynika z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla terenów objętych granicami planu miejscowego. Wprowadzanie nowych ustaleń ma za zadanie m.in. umożliwienie wykorzystania nieruchomości pod funkcje z godnie z istniejącym użytkowaniem i kontynuacja polityki przestrzennej miasta.

W zakresie analizy oddziaływania na środowisko – z art. 46 i art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zróżnicowane zmiany w środowisku. Ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależniony będzie od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu oraz stopnia realizacji zapisów zawartych w projekcie planu miejscowego.

Należy przyjąć iż obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami przedmiotowej analizy gdyż obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica.

Projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami wraz z procedurą ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Lubuski Państwowy Wojewódzki i analogicznie Powiatowy Inspektor Sanitarny wydali opinie negatywne wskazując zbyt bliskie sąsiedztwo terenów przemysłowych z zabudową mieszkaniową, czyli terenami o odmiennym przeznaczeniu przy częściowym ich rozdzieleniu pasami zieleni lub ogrodzeniami. W swoich stanowiskach organów opiniujących wskazano wprowadzenie pomiędzy funkcjami kolizyjnymi strefy przejściowej tzw buforowej mającej na celu ograniczenie uciążliwości.

W planie miejscowym wprowadzono strefy zieleni jako strefy izolacyjne pomiędzy kolidującymi funkcjonalnie terenami oraz ograniczenia liniami zabudowy. Przeprowadzono szereg uzgodnień z inwestorami i wypracowano w ramach kompromisu ograniczenia, które utrzymają równowagę utrzymania ważnych dla Miasta i jego mieszkańców form rozwoju.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Projekt planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.