

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnicza wpłynęły uwagi. Zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gozdnicy przedstawia Radzie Miejskiej w Gozdnicy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Gozdnicy rozstrzyga uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica nieuwzględnione przez Burmistrza. Nazwiska i imiona zgłaszających uwagi – w aktach sprawy.

W stosunku do uwag negatywnie rozpatrzonych przyjęto następujące stanowisko:

Rada Miejska w Gozdnicy, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag przedłożonych przez Burmistrza, w tym:

Uwaga nr 1.

Data wpływu uwagi : 29.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany funkcji dla dz. Nr 1020 i 997 z P – tereny produkcyjne na U-tereny usług.

Uzasadnienie

Rozpatrzenie uwagi nieuwzględnionej odniesiono do założeń polityki przestrzennej określonej w Studium uznając, iż działki ozn. Nr 1020 i dz. nr 997 znajdują się w obszarze funkcji P wskazanej do rozwoju wytwórczości/ przemysłu, składów, transportu, przetwórstwa/. W projekcie planu miejscowego dla tego terenu wyznaczono funkcję przemysłową jako podstawową w zakresie zabudowy produkcyjnej, składów magazynów oraz uzupełniającą pod tereny usług transportu i obsługi komunikacji. Taki zapis wyczerpuje możliwości wykorzystania terenu zgodnie z polityką przestrzenną Gminy. Zmiana przeznaczenia terenu na inne cele w tym wnoszone usługi, wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Uwagi w części tj dla dz. nr 129 i dz. nr 135 zostały uwzględnione przez Burmistrza Gozdnicy i nie podlegają niniejszemu rozstrzygnięciu.

Uwaga nr 2.

Data wpływu uwagi : 28.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy wykreślenie terenu ze strefy ochrony konserwatorskiej „B” na dz. ozn nr

. nr 721/1

Uzasadnienie

Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gozdnicza oraz warunków ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego obejmującego obszar miasta: wzdłuż ulicy Ceramików, w rejonie ulic Kolejowej i Fabrycznej i w rejonie Placu Wolności, w § 20 uchwały ustalono warunki ochrony konserwatorskiej w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia w procedurze uchwalania planu miejscowego podlegały uzgodnieniu z Lubuskim wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w drodze milczącej zgody zostały uzgodnione.

Uwagi w części tj. przeznaczenia dla dz. nr 721/1 zostały uwzględnione przez Burmistrza Gozdniczy i nie podlegają niniejszemu rozstrzygnięciu.

Uwaga nr 3.

Data wpływu uwagi : 25.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy usunięcia drogi na dz. ozn nr 856

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy terenu, który w obowiązującym dla tego opracowania planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidziano pod realizację kilku funkcji/ usługowej, mieszkaniowej/ z zapewnieniem dojazdu niezbędnego do obsługi tych funkcji. Opracowanie planu miejscowego wymaga zachowania zgodności z ustaleniami studium a zatem opracowanie innego sposobu skomunikowania terenów wymaga regulacji zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 4.

Data wpływu uwagi : 16.11.2022r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany przeznaczenia dz. ozn nr 337/1 na tereny mieszkaniowo usługowe.

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy terenu dz. nr 337/1 który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla tego opracowania planu jest terenem przeznaczonym pod rozwój funkcji przemysłowej i wytwórczej, dla którego zmianą w 2014r. wprowadzono funkcję- farmy fotowoltaicznej. Zmiana funkcji wymaga przeprowadzenia procedury zmiany studium, które dla tego procedowania planu miejscowego jest wiążące.

Uwaga nr 5.

Data wpływu uwagi : 11.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy przesunięcia / zwiększenia/ obszaru o zwiększonej uciążliwości produkcyjnej ze względu na lokalizację istniejących 2 zbiorników na gaz i planowanej budowy 3 zbiornika, na dz. ozn nr 894/12.

Uzasadnienie

Plan miejscowy do zasady określa przeznaczenie i sposób zagospodarowania dla projektowanych po jego uchwaleniu inwestycji a zatem nie powoduje negatywnych skutków dla istniejącej i zrealizowanej wcześniej zabudowy. Istniejąca zabudowa a zatem i istniejące zbiorniki na gaz nie wymagają rozszerzenia planowanego obszaru o zwiększonej uciążliwości, która ograniczona została ze względu na ochronę sąsiadujących funkcji głównie mieszkaniowych. Ustalenia planu miejscowego wiążą Inwestora i organ wydający pozwolenie na budowę dla nowych inwestycji, które będą wymagały zachowania zgodności z planem.

Odsunięcie uciążliwości od terenów mieszkaniowych zostało wprowadzone zgodnie ze wskazaniami Powiatowego i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w procedurze uzgadniania, a zatem zmiana polegająca na zwiększeniu tego obszaru wymaga ponowienia procedury uchwalania planu, co w przypadku istniejących obiektów nie jest uzasadnione. Strefa określona planem przebiega po nieprzekraczalnej linii zabudowy prowadzonej po ścianie istniejącego budynku zakładu, czyli maksymalnej granicy inwestycyjnej wyznaczonej dla tego terenu.

Uwaga nr 6.

Data wpływu uwagi : 29.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany zapisów ogólnych dotyczących: miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, usunięcia zapisu dotyczącego kształtowania ciągów zieleni wysokiej wzdłuż istniejących i planowanych dróg ponadlokalnych.

Uzasadnienie

Ustalenia ogólne dotyczą dróg publicznych oraz obsługi parkingowej dla osób niepełnosprawnych a zatem wskazany parametr ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia swobodne korzystanie z usług osobom z dysfunkcjami ruchowymi i stanowi ustalenie o charakterze publicznym przedkładanym ponad interesy indywidualne.

Zagospodarowanie terenów dróg z zachowaniem i wprowadzaniem zieleni wysokiej ogranicza uciążliwości dróg i wpływa korzystnie na zdrowie i walory zamieszkiwania w sąsiedztwie tych dróg. Zapis ten określa sposób realizacji ochrony i uzupełnienie istniejących alei drzew w liniach rozgraniczających dróg. Projekt planu miejscowego w procedurze określonej ustawie o planowaniu przestrzennym podlegał uzgodnieniom z właściwymi zarządcami dróg publicznych i uzyskał pozytywne opinie.

Uwaga nr 7.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmiany przeznaczenia terenu dz. nr 997 i dz. nr 1020 na RU

Uzasadnienie

Uwaga dotyczy tego samego terenu tj. dz. nr 997 i dz. nr 1020 , którego rozstrzygnięcie uzasadniono w 1 uwadze. W tym przypadków również odniesiono do założeń polityki przestrzennej określonej w Studium uznając, iż działki ozn. Nr 1020 i dz. nr 997 znajdują się w obszarze funkcji P wskazanej do rozwoju wytwórczości/ przemysłu, składów, transportu, przetwórstwa/. W projekcie planu miejscowego dla tego terenu wyznaczono funkcję przemysłową jako podstawową w zakresie zabudowy produkcyjnej, składów magazynów oraz uzupełniającą pod tereny usług transportu i obsługi komunikacji.

Zmiana przeznaczenia terenu na inne cele w tym wnoszone usługi, wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Uwaga nr 8.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmian redakcyjnych w przeznaczeniu terenu i treści uchwały dla terenu oznaczonego symbolem RU

Uzasadnienie

Złożona uwaga dotyczy zmiany nazwy § 8. ust 3 ppkt 23 RU - teren obsługi w gospodarstwach rolnych, na „RU - teren upraw rolnych, hodowli zwierząt, przetwórstwa i przechowywania rolnospożywczego oraz obsługi w gospodarstwach rolnych oraz kolejnych zmian § 49 . W wyniku rozpatrzenia uwagi przeanalizowano warunki wynikające z polityki przestrzennej określonej w Studium oraz zasady tworzenia aktu prawa miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznając iż:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U.2003.164.1587 uchylone w dniu 24.12.2021r. w załączniku tabelarycznym zawierającym oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego dla symbolu RU -Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, taki też zapis wprowadzono w planie miejscowym.

Wnioskowany teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnicza znajduje się w obszarze kierunkowego zainwestowania na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej / pola, ogrody/ z dopuszczeniem przeznaczenia pod realizację inwestycji przy czym oznaczenie terenu obwódką linii przerywanej koloru czerwonego wskazuje rozwój terenów usługowych. W ustaleniach studium dopuszczono lokalizację innych funkcji przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego ich sąsiedztwa.

Przeznaczenie terenu na cele hodowli zwierząt w obiektach hodowlanych może być realizowane w ramach funkcji podstawowej terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa.

Zmiana redakcji planu z wprowadzającą zmianę przeznaczenia terenu wymagała przed wejściem reformy planowania przestrzennego uprzedniego procedowania zmiany w studium, obecnie Studium nie jest dokumentem planistycznym a niniejsza uchwała jest podejmowana na podstawie przepisów przejściowych. Nowe regulacje przewidują opracowanie planu ogólnego, który powinien obowiązywać od 2026r. i będzie on podstawą do wprowadzania zmian planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych w planowaniu przestrzennym

Uwaga nr 9.

Data wpływu uwagi : 30.07.2024r.

Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmian dla działki ozn nr 418/4 dla terenu oznaczonego symbolem 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej z zabudową na 1MU – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej

Uzasadnienie

Rozstrzygnięcie oparto na obowiązku zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gozdnica, w którym część działki stanowi teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej/ łąki, pastwiska/ a część jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. W ustaleniach planu miejscowego wprowadzono teren 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej z zabudową na 1MU – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej. Zmiana przeznaczenia terenu 1ZI wymaga zmiany Studium z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a zatem nie może być wprowadzona w niniejszym opracowaniu planu miejscowego.

Nowe regulacje reformy planowania przestrzennego przewidują opracowanie planu ogólnego, który powinien obowiązywać od 2026r. i będzie podstawą do wprowadzania zmian planów miejscowych a obecne Studium z mocy prawa straci ważność.