

UZASADNIENIE

Prace nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Cybince Nr XXXVII/186/21 z dnia 8 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych – obręb Urad, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Cybince Nr 50/V/07 z dnia 30 kwietnia 2007r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 55 poz. 820), działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), zwanej dalej ustawą.

Zmiana planu, sporządzona na wniosek prywatnego inwestora, stanowi niewielką modyfikację zapisów obowiązującego planu miejscowego, dotyczy wyłącznie części tekstowej obowiązującego planu i nie spowoduje konieczności zmiany załącznika graficznego.

Celem jest dostosowanie zapisów dla terenu aktywności gospodarczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U,P, do aktualnych potrzeb inwestora. Umożliwi to poprawę warunków inwestycyjnych i zagospodarowania terenów już przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie.

Zmiany dotyczyć będą (w zakresie ustaleń ogólnych i szczegółowych):

- sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów,
- infrastruktury technicznej.

Ponadto, w zmianie planu uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy, w tym w zakresie zasad postępowania na obszarze Natura 2000.

Doprecyzowano również zapisy w zakresie zasad postępowania ze ściekami przemysłowymi oraz możliwości stosowania ogniw fotowoltaicznych jako źródła energii elektrycznej i energii cieplnej.

W trybie sporządzania zmiany planu stwierdzono zgodność ustaleń projektu zmiany planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cybinka, zwanego dalej studium. Wyrys ze studium przedstawiony jest na załączniku graficznym do obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, przedmiotowe tereny oznaczono jako obszary, które mogą być przeznaczone pod działalność produkcyjno-usługową (tereny ofertowe).

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ustalenia zmiany planu wraz z obowiązującym planem realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – obowiązujący plan miejscowy wraz z projektem zmiany planu spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do ww. dokumentu. Obowiązujący dokument wraz z projektem zmiany planu zawierają ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Parametry ustalono po analizie istniejącego stanu i sposobu zagospodarowaniu obszaru planu i terenów sąsiednich oraz po uwzględnieniu wniosku złożonego przez Inwestora;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano w obowiązującym dokumencie oraz w projekcie zmiany planu poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – powyższe zagadnienie uregulowano w obowiązującym dokumencie

i projekcie zmiany planu poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, obowiązku stosowania do celów grzewczych ekologicznych źródeł energii.

Obowiązujący plan przewiduje możliwość lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ustala również zasady wprowadzania zanieczyszczeń do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także konieczność zawarcia uciążliwości od prowadzonej działalności w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

W projekcie zmiany planu doprecyzowano zapisy w zakresie zasad postępowania ze ściekami przemysłowymi, a także zasad gospodarowania na obszarze chronionym Natura 2000.

W obszarze obowiązującego planu miejscowego nie wyznaczono terenów zieleni pełniących funkcje publiczne. Obszar obowiązującego planu jest przeznaczony pod funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a przeprowadzana procedura zmiany planu nie zmienia jego struktury funkcjonalnej i przeznaczenia terenu.

W trakcie sporządzania obowiązującego planu nie występowało o zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na brak takiej potrzeby.

W toku sporządzania projektu zmiany planu, zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ, także uzgodnienie w zakresie obszaru Natura 2000) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Słubicach oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono w obowiązującym planie i w projekcie zmiany poprzez zapis o zasadach postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem oraz na terenach w zasięgu stanowiska archeologicznego, w tym jednego stanowiska zlokalizowanego bezpośrednio w obszarze planu, wskazanego we wniosku od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (uwzględnionego w obowiązującym planie, w tym w części graficznej);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w obowiązującym planie wraz z projektem zmiany zawarto zapisy w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w obowiązującym dokumencie poprzez obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
W obszarze objętym obowiązującym dokumentem wraz z projektem zmiany planu nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – w obowiązującym dokumencie wraz z projektem zmiany uwzględniono ten aspekt poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem i jego zmianą nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Dokumenty poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie obowiązującego dokumentu oraz projektu zmiany planu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu i jego zmiany starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Przyjęte w obowiązującym dokumencie oraz projekcie zmiany planu rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – obowiązujący dokument wraz z projektem zmiany planu dopuszczają realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze obowiązującego planu, z określeniem zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu zmiany planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Cybinka.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu i prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu.

W toku sporządzania projektu planu, zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie. Projekt zmiany planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu zmiany planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym obowiązującym dokumentem wraz z projektem zmiany planu dostawa wody zapewniona jest z komunalnego systemu wodociągowego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W obowiązującym dokumencie wraz z projektem zmiany planu interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w obowiązującym dokumencie i projekcie zmiany planu poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (przemysł, usługi, działalność gospodarcza) terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 32, z której – poprzez drogi dojazdowe - odbywa się obsługa komunikacyjna terenu opracowania planu i jego zmiany. Przedmiotowy teren, ze względu na charakter funkcji (tereny przemysłowo-usługowe) i potencjalną uciążliwość, zlokalizowany jest poza jednostką osadniczą miejscowości Urząd, przy jednoczesnym korzystnym położeniu w stosunku do układu komunikacyjnego.

W zmianie planu nie ulegają żadnej zmianie wyznaczone w planie przebiegi dróg publicznych oraz połączenia komunikacyjne pomiędzy drogami publicznymi.

Zmianą planu objęto w szczególności gabaryty projektowanych obiektów (bez zmiany funkcji) oraz wprowadzono korekty wynikające ze zmiany obowiązującego prawa.

Zapisy obowiązującego dokumentu wraz ze zmianą planu ustalają zasady ruchu pieszego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

Projektowane w obowiązującym dokumencie i zmianie planu rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, wykorzystujący w maksymalnym stopniu uźbrojenie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Cybinka.

Miasto i Gmina Cybinka nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie ww. analizy planuje się w 2022r.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W obowiązującym planie i projekcie zmiany starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Zmianą planu nie wprowadza się dodatkowych obciążeń budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowej zmiany planu, które spowodowałyby zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany mpzp (...). Dokument ten był opracowany wraz z projektem zmiany planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu zmiany do publicznego wglądu.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. W związku z powyższym do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). W związku z powyższym utraciło moc Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. poz. 1587). Rozporządzenie z 2021r. określa nowy wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego przed dniem 24 grudnia 2021r. (t.j. przed dniem wejścia w życie nowego

Rozporządzenia), zgodnie z §12 ust. 1, w aktualnie przeprowadzanej procedurze planistycznej oraz w zakresie projektu zmiany planu miejscowego, zastosowano przepisy dotychczasowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady miejskiej należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na burmistrza obowiązek przedstawienia radzie miejskiej projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt zmiany planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.