

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXXVII/178/17 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2017 r.**

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski
dla wyodrębnionych obszarów położonych w granicach administracyjnych
miasta i gminy Gryfów Śląski**

Niniejsza uchwała dotyczy uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski.

Przedmiotem zmiany studium jest korekta ustaleń funkcjonalno-przestrzennych 9 wyodrębnionych terenów położonych w granicach miasta Gryfów Śląski (6 terenów), obrębu Ubocze (2 tereny) oraz obrębu Krzewie Wielkie. Granice terenów objętych zmianą określono w załączniku nr 3 do uchwały.

Zmiana studium obejmuje korektę ustaleń w wyżej wymienionym zakresie, bez zmiany ramowej polityki przestrzennej miasta i gminy Gryfów Śląski, przy uwzględnieniu i zachowaniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego określonych dla tych terenów w obowiązującym studium. Wprowadzone zmiany studium nie powodują utraty aktualności pozostałych ustaleń studium, w szczególności w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz.1073).

Ze względu na zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) część tekstową studium uzupełniono o analizy, prognozy i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – zgodnie z wymogiem art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), która weszła w życie 11 września 2015 r. wprowadziła nowe wymagania dotyczące uwarunkowań, jakie należy uwzględnić w studium oraz wymaganych do określenia w studium kierunków. Ponieważ jednak w chwili obecnej nie został jeszcze sporządzony audyt krajobrazowy dla obszaru województwa dolnośląskiego wymagania te nie mogły zostać uwzględnione w niniejszej zmianie studium.

Realizując wolę Rady Miejskiej wyrażoną poprzez podjęcie uchwały XVII/90/16 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmienionej uchwałą Nr XXVI/129/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 października 2016 r. przeprowadzono wymaganą procedurę formalno-prawną oraz opracowano projekt zmiany studium – korygując, uzupełniając i ujednolicając część tekstową i graficzną obowiązującego studium. W części graficznej tereny, dla których dokonano zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczono poprzez rysowanie ich granic oraz wzmocnienie barwy ustaleń studium. Nowo wprowadzone ustalenia zachowują dotychczasowy system oznaczeń i tym samym nie wymagały zmian w legendzie rysunku. Nowym oznaczeniem są jedynie granice obszarów objętych zmianą studium. Natomiast zmiany wprowadzone do tekstu studium wyróżniono stosując szare tło dla nowo wprowadzanych zapisów i użycie kursywy.

Dokonanie zmian w dokumentacji studium poprzedzono sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego obejmującego teren całej gminy.

Tryb formalno – prawny rozpoczęto w maju 2016 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi o przystąpieniu do prac nad projektem zmiany studium zawiadomiono mieszkańców gminy oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenia prasowe z dnia 31 maja 2016 r., obwieszczenia wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz obwieszczenie zamieszczone w biuletynie informacji publicznej. O rozpoczęciu prac planistycznych powiadomiono także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia (pisma Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski z dnia 31 maja 2016 r.). W związku ze zmianą granic jednego z terenów objętych zmianą studium (uchwała Nr XXVI/129/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 października 2016 r.) ponowne ogłoszenie prasowe ukazało się w dniu 31 października, w tym samym dniu obwieszczenie umieszczono w bip, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na tablicach miejscowości Ubocze i Krzewie Wielkie.

Do projektu zostało zgłoszonych 11 wniosków, o którym mowa w art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski pochodzą od osób fizycznych i prawnych i dotyczą:

- 1) zmiany przeznaczenia działki nr 739, obręb Ubocze na cele związane z mieszkalnictwem jednorodzinnym;
- 2) przeznaczenia działek nr: 3, 4, 5, 7, 9/3, 11/1, 11/2, 12, 13 i 14/1 położonych w obrębie 1 miasta Gryfów Śląski pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) przeznaczenie działki nr 554 położonej w obrębie 2 miasta Gryfów Śląski pod ciąg pieszo-jezdny w celu umożliwienia dojazdu do działek nr 566/12 i 566/22 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Gryfów Śląski (tereny oznaczone w planie symbolem P,U,DG) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ubocze (tereny oznaczone w planie symbolem P/U) ustalających zakaz lokalizacji na wyżej wymienionych terenach przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko (5 wniosków zawierających ten sam postulat, z czego 3 zostały złożone przez tę samą spółkę);
- 5) zachowania dotychczasowego przeznaczenia działki nr 62/6 położonej w Gryfowie Śląskim, przy ul. Lwóweckiej – usługi wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz umożliwienie obsługi komunikacyjnej tejże parceli z drogi wojewódzkiej, w tym poprzez należące do gminy działki nr 60 i 62/5, a także umożliwienia podziału parceli na działki nie mniejsze niż 1000 m² i zniesienia obowiązku utrzymania frontu działki o szerokości minimum 50 m (2 wnioski w tej samej sprawie złożone przez 2 różne osoby fizyczne);
- 6) dostosowania sieci kanalizacyjnej i burzowej do planowanej w rejonie ul. Floriańskiej zabudowy.

Przed sporządzeniem projektu zmiany studium wnioski zostały poddane analizie i rozpatrzeniu przez Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski. W projekcie zmiany studium uwzględniono wnioski opisane w punktach 1 i 2. Wnioski z punktu 3 i 4 winny być powtórnie złożone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponieważ wykraczają one poza problematykę ustaleń studium. W przypadku wniosku z punktu 5 został uwzględniony postulat dotyczący zachowania obecnego przeznaczenia terenu pozostałe postulaty wykraczają swoją szczegółowością poza ustalenia studium. Również ten wniosek powinien być ponownie złożony w momencie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Ostatni wniosek wykracza poza problematykę zmiany studium. Pozostałe wnioski zgłoszone do projektu zmiany studium wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienia o rozpoczęciu prac planistycznych przesłane do wymaganych ustawowo instytucji. Wnioski te mają charakter informacyjny, a większość postulatów zawartych w pismach uwzględniono.

Dokumentacja planistyczna została pozytywnie zaopiniowana przez Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały uwzględnione, a projekt stosownie skorygowany. Dokumentacja uzyskała również wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Pozwoliło to na wyłożenie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. O wyłożeniu powiadomiono poprzez ogłoszenie prasowe w Gazecie Wrocławskiej z dnia 7 marca 2017 r., obwieszczenia wywieszone w tym samym dniu na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz obwieszczenie zamieszczone w biuletynie informacji publicznej.

W trakcie wyłożenia, to jest w dniach od 14 marca do 4 kwietnia 2017 r. oraz po jego zakończeniu, do wyłożonej dokumentacji nie zostały zgłoszone uwagi.

Pod koniec kwietnia bieżącego roku wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona.

Zgodnie z obowiązującą ustawą 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) wraz ze zmianą studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Wykonano więc stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski”. Uzyskano ponadto wymagane uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do zmiany studium. Ponadto Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt zmiany studium przedstawiony do uchwalenia.

Sporządzając niniejszą zmianę studium uwzględniono wszelkie wymagania i potrzeby, o których mowa w art. 2 ust. 1-11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenów objętych zmianą studium wzięto pod uwagę zgłoszone wnioski i uwagi oraz analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak również wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Natomiast prowadząc procedurę formalną zmiany studium dochowano wszelkiej staranności, aby zapewnić możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą studium, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwi w przyszłości zmianę funkcji wyżej wymienionych terenów oraz przeznaczenie ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele zgodne z zamierzeniami właścicieli oraz gminy.