

UZASADNIENIE

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące tereny położone w granicach administracyjnych gminy Gryfów Śląski, w obrębie geodezyjnym Ubocze:

- 1) teren położony w miejscowości Ubocze na zachód od torów kolejowych, przy drodze do Gościszowa – niezabudowany, zajmowany przez zieleń nieurządzoną; dla południowej części tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze przyjęty uchwałą Nr XXX/214/09 z dnia 30 czerwca 2009 r., dla pozostałej części obszaru nie sporządzono dotychczas miejscowego planu;
- 2) teren położony na wschód od torów kolejowych w obrębie Ubocze, który przecina droga wojewódzka nr 364. Przy drodze skupia się zabudowa o funkcji produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej (przemieszanie funkcji). Dużą część obszaru zajmują tereny przemysłowe po Fabryce Nawozów Przemysłowych. Ponadto teren przecina nieczynna linia kolejowa z Gryfowa do Lubomierza oraz gazociągi. Tereny niezabudowane to użytki rolne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia; dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze przyjęty uchwałą Nr XXX/214/09 z dnia 30 czerwca 2009 r.

Ustalenia wyżej wymienionego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym zarówno gminy jak i pozostałych dysponentów i użytkowników nieruchomości.

Sporządzenie planu umożliwi dokonanie lokalnych korekt obecnego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wyżej wymienionych obszarów w dostosowaniu do bieżących potrzeb inwestycyjnych, w szczególności wyrażonych w złożonych wnioskach.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski.

Politykę przestrzenną miasta i gminy określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski przyjętym uchwałą Nr XIII/105/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami. Planowane planem zagospodarowanie obu obszarów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem było przeprowadzenie procedury niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 28 grudnia 2016 r. Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski podjęła uchwałę Nr XXVIII/144/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze, w gminie Gryfów Śląski. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 56 ha z czego opisany wyżej obszar nr 1 to ok. 4,67 ha i obszar nr 2 to ok. 51,4 ha.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem planu mieszkańców miasta i gminy oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwiesz-

czenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 16 wniosków. Dwa wnioski pochodzą od osób prywatnych, pozostałe pisma to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Burmistrza. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSl.411.47.2017.DK z dnia 10 lutego 2017 roku) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim (postanowienie ZNS.9082.2.2.2017 z dnia 31 stycznia 2017 roku).

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla miasta i gminy Gryfów Śląski w 2004 r. oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla wyżej wymienionych obszarów na potrzeby zmiany studium [Kurpiewski 2016]. Opracowania te zostały poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Uzupełniono je obserwacjami przeprowadzonymi w sierpniu 2017 roku.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 2017 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i uwzględnione, a dokumentacja stosownie skorygowana przed rozesłaniem do pozostałych instytucji. W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia.

W granicach obszarów objętych opracowaniem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ale zgodnie z ustaleniami planu zostały one przeznaczone na cele rolnicze. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach opracowania nie występują natomiast grunty leśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego do 1 marca 2018 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 29 stycznia 2018 r. W tym samym dniu obwieszczenie Burmistrza umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 27 lutego 2018 r. Do wyłożonej dokumentacji nie zostały zgłoszone uwagi/zgłoszono następujące uwagi

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące przeznaczenia terenów – jako kontynuacji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zainwestowanie przeznaczają się obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, obszary, które w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano jako cenne pozostawia się jako wolne od zabudowy tereny zielone i rekreacyjno-sportowe. Ponadto na obszarze planu nie występują grunty leśne, a grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze plan przeznacza na cele rolnicze – tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- w granicach większego z obszarów objętych planem występują budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz rozpoznane stanowiska archeologiczne – w tekście planu zawarto stosowne ustalenia. W granicach opracowania nie występują natomiast dobra kultury

współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto nowe funkcje stanowią kontynuację i uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dokument uwzględnia prawo własności, a także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez dążenie do uwzględnienia postulatów zawartych we wnioskach złożonych do planu – *świadczy o tym brak uwag zgłoszonych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu*;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci (uwagi zawarte w piśmie operatora GAZ-SYSTEM S.A. zostały uwzględnione, a projekt skorygowany);
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „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 analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej zostały zgłoszone 2 wnioski w sprawach indywidualnych, które starano się uwzględnić formułując ustalenia planu. Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętych planem oraz sąsiednich, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie obszarów, które posiadają dostęp do drogi publicznej oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. *Do projektu nie zostały natomiast zgłoszone uwagi zainteresowanych mieszkańców miasta.* W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców miasta. Analizy te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Gryfów Śląski nie przeprowadzono dotychczas tego rodzaju analizy, tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- plan nie wyznacza terenów przeznaczonych na nowe drogi publiczne w związku z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek przejęcia terenów niezbędnych pod te inwestycje oraz budowy dróg publicznych obsługujących projektowaną zabudowę;
- część obszarów objętych planem to grunty prywatne zatem mogą wystąpić okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej,
- ze względu na ustalone przeznaczenie nie powinny wystąpić roszczenia z tytułu odszkodowań związanych z ewentualną utratą wartości nieruchomości;
- obszary objęte planem są położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ale ze względu na wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę realizacja ustaleń planu będzie wymagała od gminy nowych inwestycji w tym zakresie;
- nowe ustalenia funkcjonalne będą miały wpływ na wymiar podatków od nieruchomości - dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarach objętych planem.