

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, gmina Czerwieńsk

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j. ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 9 uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 8 uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, w obszarze planu nie występują grunty rolne wymagające ochrony, na części obszaru planu występuje grunt leśny, dla którego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono w planie z uwagi na brak występowania problematyki;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 uchwały,
  - b) potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 ust. 1 pkt 1;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 15 uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;
- 7) prawo własności uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, w szczególności poprzez wyznaczanie linii rozgraniczającej teren tożsamej z granicą planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;
- 9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające ład przestrzenny; na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 13 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 8 sierpnia 2023 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 29 sierpnia 2023 r, a na drugim etapie, poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 20 marca 2024 r. o wyłożeniu, a następnie wyłożenie

projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w dniach 27 marca 2024 r. do 17 kwietnia 2024 r., zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w dniu 15 kwietnia 2024 r., oraz umożliwienie składania uwag do dnia 6 maja 2024 r., a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;
- 13) zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 ust. 3 uchwały.

**W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:**

*„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”.*

Przedmiotem planu jest lokalizacja zabudowy przemysłowej w ukształtowanej strefie przemysłowej, w północno – środkowej części wsi Płoty. Teren położony jest przy drodze gminnej, w odległości 150 m od drogi wojewódzkiej, w sąsiedztwie terenów leśnych, od wschodu i częściowo od południa graniczy z terenami przemysłowymi. Teren objęty planem dotyczy jednej działki budowlanej o niewielkiej powierzchni ok. 0,3 ha, zatem odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. W obszarze planu nie występują tereny publiczne, zatem nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub objęte ewidencją zgodnie z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Czerwieńsk na lata 2020-2023, nie znajdują się również stanowiska archeologiczne, zatem nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem nie występują: krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary i tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej, grunty rolnicze wymagające ochrony, obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody, cieki naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, główne zbiorniki wód podziemnych. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę do realizacji inwestycji, która przyczyni się do aktywizacji omawianego obszaru i wpłynie na jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Obecnie teren jest niezagospodarowany, w części stanowi użytek leśny, na którym wykonany został wyrąb sanitarny drzewostanu, związany z gospodarką leśną, na mocy decyzji Starosty Zielonogórskiego z 2017 r. Dla tego terenu brak jest planu miejscowego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, obszar objęty planem wpisuje się w granice projektowanego obszaru kierunkowego o dominującej funkcji techniczno – produkcyjnej, przeznaczonego pod nową zabudowę. W ustaleniach projektu planu zważono wymogi interesu publicznego (ład przestrzenny) i interesów prywatnych (prawo własności), w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przy sporządzaniu planu miejscowego kierowano się zasadą proporcjonalności, zwaną także zakazem nadmiernej ingerencji. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze zaopiniowali negatywnie projekt planu, a swoje opinie wyrazili w pismach odpowiednio z dnia 5 października 2023r. oraz 11 października 2023 r. W projekcie planu

uwzględniono stanowisko ww. organów i usunięto zapis dopuszczający prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi, mając na względzie potencjalną uciążliwość zabudowy produkcyjnej z uwagi na tereny mieszkaniowe. W projekcie planu wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach inwestycji celu publicznego oraz wskazanych w planie przeznaczeń. Jednocześnie wyjaśnienia wymaga fakt, iż projekt obejmuje teren zabudowy produkcyjnej bez wprowadzenie stref przejściowych, ponieważ buforem dla planowanej zabudowy przemysłowej jest istniejąca, ukształtowana już funkcja terenów sąsiednich, a także istniejący las. Przeważająca część granicy obszaru objętego planem przebiega stycznie do lasu. Las, jako teren zielony, stanowi naturalną strefę przejściową izolującą planowany teren produkcyjny od strony północnej, zachodniej i częściowo – południowej. Funkcja lasu jest ugruntowana w studium i nie ma możliwości zmiany przeznaczenia terenu leśnego na nieleśny w planach miejscowych. Od strony południowo - wschodniej, obszar objęty planem graniczy z zainwestowanymi terenami przemysłowymi, na których już w chwili obecnej prowadzona jest działalność gospodarcza, a w studium dla tych terenów obowiązuje funkcja techniczno - produkcyjna. Tereny te uniemożliwiają skutecznie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy produkcyjnej. Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego dotyczących lokalizowania nowej zabudowy należy kierować się zasadami określonymi w art. 1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ten przepis prawny zobowiązuje do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy zaznaczyć, że niniejszy plan miejscowy wypełnia tę zasadę, ponieważ dotyczy lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej, ale na terenie ukształtowanej strefy przemysłowej, w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i nie graniczy bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej. Tereny sąsiednie nie zostały objęte planem miejscowym, jednak z uwagi na istniejącą funkcję lub zainwestowanie stanowią strefę buforową chroniącą tereny mieszkaniowe. Lokowanie zabudowy przemysłowej, jak również usługowej, zgodnie z projektem planu, na terenie rozwoju funkcji techniczno – produkcyjnej, wyznaczonym w studium, jest zgodne ze studium i uwzględnia wymogi interesu publicznego, poprzez zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zwłaszcza, że istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich stanowi bufor dla zabudowy mieszkaniowej. Uwzględnia również wymogi interesu prywatnego, wyrażonego we wniosku osoby fizycznej, posiadającej tytuł prawny do tego terenu, zwłaszcza że inny rodzaj zabudowy na tym terenie byłby sprzeczny ze studium. Opiniowanie ponowiono w niezbędnym zakresie, tj. z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze i uzyskano opinie pozytywne pismami z dnia 13 grudnia 2023 r. (data wpływu 18 grudnia 2023 r.) i z dnia 20 grudnia 2023 r. (data wpływu 21 grudnia 2023 r.).

***W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:***

***1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.***

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna obszaru, którego plan dotyczy, poprzez istniejący układ drogowy.

***2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

Plan miejscowy nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

***3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.***

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego przy granicy planu.

***4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

- 1) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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. poz.***

1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

- 2) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Plan miejscowy dotyczy lokalizowania nowej zabudowy, na obrzeżach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o charakterze przemysłowym.

**Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.**

Gmina Czerwieńsk nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja inwestycji na podstawie planu nie będzie finansowana z budżetu gminy.