

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej w Cybince Nr ..... z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-  
przemysłowych II – obręb Urad i Maczków

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Cybince Nr L/247/2022 z dnia 25 sierpnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych II – obręb Urad i Maczków, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Uchwałą intencyjną objęto obszar położony w obrębie Urad - działka nr ewidencyjny 1/2 oraz Maczków - działka nr ewidencyjny 13/6, o łącznej powierzchni ok. 75,73 ha. Grunty stanowią własność prywatną i sklasyfikowane są w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy V i VI (RV, RVI).

Obszar opracowania nie obejmuje części działek przeznaczonych pod budowę skrzyżowania dróg gminnych z drogą krajową, które realizowane będzie wg odrębnego opracowania.

Dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan sporządzono w celu wyznaczenia terenów o funkcji przemysłowo-usługowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych – obręb Urad, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Cybince Nr 50/V/07 z dnia 30 kwietnia 2007r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/231/2022 z dnia 26 maja 2022r, na którego terenie trwają przygotowania do realizacji dużej inwestycji.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cybinka, zwanego dalej studium oraz 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 z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

Zgodnie z obowiązującym studium przedmiotowe obszary określone są jako tereny, które mogą być przeznaczone pod działalność produkcyjno-usługową (tereny ofertowe), nie określono wskaźników urbanistycznych, które powinny zostać uwzględnione na etapie sporządzania planów miejscowych.

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.

Ze względów przestrzennych i środowiskowych w planie nie przewidziano lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ustalenia projektu planu 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 – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu, zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla projektowanej zabudowy. Parametry ustalono po analizie stanu i sposobu zagospodarowaniu terenów sąsiednich;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano 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 poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zasad ochrony wód, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

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

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

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 2022r., poz. 1029 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) w Gorzowie Wielkopolskim, negatywne opinie w zakresie lokalizacji funkcji hotelarskiej i mieszkaniowej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Słubicach oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim. Ustalenia projektu planu skorygowano zgodnie z zaleceniami z uzyskanych opinii;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez objęcie ochroną stanowisk archeologicznych, zlokalizowane w obszarze planu, zgodnie z wnioskiem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zapis dotyczący obowiązku spełnienia wymagań w zakresie zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono 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 nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu 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 planie 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 – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu 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 Gminy Cybinka.

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

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania 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 planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego, w tym do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

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 sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (przemysł, usługi, działalność gospodarcza) terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 29, z której – poprzez publiczne drogi dojazdowe - odbywać się będzie obsługa komunikacyjna terenu opracowania planu. Przedmiotowy teren, ze względu na charakter funkcji (tereny przemysłowo-usługowe) i potencjalną uciążliwość, zlokalizowany jest poza jednostkami osadniczymi miejscowości Urad i Maczków, przy jednoczesnym korzystnym położeniu w stosunku do układu komunikacyjnego.

Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem następować będzie poprzez obsługę komunikacyjną z publicznych dróg gminnych zlokalizowanych poza obszarem planu (przylegających). W przypadku gminnej drogi lokalnej o symbolu KDL w obszarze planu następuje jej poszerzenie. Wskazane drogi gminne skomunikowane są z drogą krajową, zlokalizowaną poza obszarem planu miejscowego. Jako treść informacyjną, na rysunku planu, zamieszczono pełny wymiar wyznaczonych linii zabudowy, wyznaczony od krawędzi jezdni

drogi krajowej wynoszący minimum 26 m, a to ze względu na utrzymanie równoległości linii zabudowy do granicy działki objętej planem.

Skrzyżowanie drogi krajowej z drogami gminnymi zlokalizowane jest poza obszarem planu i dlatego nie może stanowić treści ustaleń tego planu.

W zakresie powiązania komunikacyjnego z drogą krajową, przyjęto rozwiązania wskazane przez zarządcę drogi krajowej tj. dojazdy do terenów w obszarze planu miejscowego odbywać się będą wyłącznie z dróg gminnych lokalnych, dojazdowych.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Cybinka.

Realizacja inwestycji zapisanych w sporządzanym planie miejscowym wpłynie korzystnie na finanse publiczne gminy, również poprzez utworzenie nowych miejsc pracy.

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 2023r.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, panujących warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

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 nowe 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). Rozporządzenie określa 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. W związku z powyższym plan został sporządzony zgodnie z nowymi przepisami.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40), 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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