

UZASADNIENIE

Dokument sporządzono działając zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, 784, 922), zwanej dalej ustawą, nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Dąbie Nr XVIII/108/2020 z dnia 19 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie w obrębie Połupin, obejmującego tereny wykazane na załączniku graficznym do ww. uchwały na obszarze ok. 12 ha.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, przedmiotowe tereny oznaczono jako obszar zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami oraz usługami. Przewidziane w studium przeznaczenie obejmuje: funkcje wielokierunkowej działalności gospodarczej, na których oprócz przemysłu, składów i magazynów, baz budowlanych, transportowych i obsługi technicznej, dopuszcza się lokalizację handlu, rzemiosła produkcyjnego oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponadto, w zakresie występującego w obszarze planu złoża kruszywa mineralnego, studium przewiduje uwzględnienie zalegania złóż kopalin oraz wygegzekwowanie rekultywacji poeksploatacyjnych punktów poboru kopalin oraz terenów eksploatowanych, zgodnie z koncesją.

Obecnie, na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin w gminie Dąbie, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Dąbie Nr XVII/141/2016 z dnia 23 czerwca 2016r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2016r., poz. 1338).

Plan miejscowy sporządza się na wniosek przedsiębiorcy prowadzącego na obszarze wieloletnią działalność związaną z realizacją robót budowlanych, w tym w branży drogowej, a także produkcją mas bitumicznych i betonów oraz posiadającym czynną kopalnię kruszyw, wykorzystywanych przede wszystkim na potrzeby wykonywanej działalności.

Są to grunty Skarbu Państwa, będące w wieczystym użytkowaniu podmiotów gospodarczych, sklasyfikowane jako: las (Is), tereny przemysłowe (Ba), użytki kopalne (K), grunty orne klas IVa, IVb, V, VI (RIVa, RIVb, RV, RVI), grunty zadrzewione i zakrzewione na gruntach rolnych (Lz-PsVI).

Przedmiotem nowych regulacji jest uzupełnienie prowadzonej działalności gospodarczej (bez zmiany usługowo-produkcyjnej funkcji terenu, określonej w dotychczas obowiązującym planie) o możliwość gromadzenia, segregacji i przetwarzania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności. Jest to przede wszystkim kruszenie odpadów budowlanych i ponowne użycie w ramach prowadzonej działalności.

Ponadto, należało wykazać złoża kopaliny Połupin I, udokumentowane po uchwaleniu obowiązującego planu oraz przyjąć ustalenia dotyczące wydobycia kruszywa, możliwości lokalizowania zakładu przerobczego oraz docelowego zagospodarowania.

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, środowiskowych i krajobrazowych 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. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Parametry ustalono na podstawie planowanego przeznaczenia terenów w planie, biorąc pod uwagę charakterystyczną dominującą funkcję. Wzięto również pod uwagę zapisy dotychczas obowiązującego planu i podtrzymano część jego zapisów;
- 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, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną 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 umożliwia lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem terenu o symbolu UP), a także inwestycji związanych z gromadzeniem odpadów przemysłowych, związanych z prowadzoną działalnością, w tym odpadów powstających przy poszukiwaniu, wydobywaniu kopalin, a także określa zasady gospodarowania tymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe umożliwia prowadzenie działalności przedsiębiorstwa z branży budowlano-drogowej, w pełnym zakresie, wymaganym w przypadku tej branży. Zgody związane z prowadzeniem odpowiedniej gospodarki odpadami, uzyskane przez przedsiębiorcę na mocy ustaleń dotychczas obowiązującego planu, z mocy prawa i określonej daty obowiązywania stały się nieważne. Przedsiębiorca podjął działania celem uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń na gospodarowanie wskazanymi odpadami, jednakże związane jest to z koniecznością sporządzenia nowego opracowania planistycznego dla tych terenów.

Występujące na części działki nr ewid. 82/2 (działka własności Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu podmiotu gospodarczego) użytki sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako las (ls) pozostawia się w użytkowaniu leśnym (teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL).

W planie wskazano zakres występowania złoża kruszywa naturalnego „Połupin I” oraz obszaru górniczego i terenu górniczego, dla których określono zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie RDOŚ w Gorzowie Wlkp., PPIS w Krośnie Odrzańskim oraz PWIS w Gorzowie Wlkp;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wskazano i objęto ochroną występujące stanowisko archeologiczne Połupin 1, wyznaczono strefę buforową w promieniu 40m od stanowiska archeologicznego z uwzględnieniem zmniejszenia i określono zasady zagospodarowania w obszarze stanowiska archeologicznego i strefy buforowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku;
- 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 – ze względu na planowaną przemysłowo-usługową funkcję terenu nie wyznacza się terenów objętych hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
W obszarze objętym planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, kontynuację istniejących funkcji, 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. 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 Dąbie.

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.

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;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10 uzasadnienia), 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.

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 podmiotu gospodarczego, z uwzględnieniem wniosku dotyczącego określenia zasad zagospodarowania, umożliwiających prowadzenie dotychczasowej działalności w pełnym, niezbędnym zakresie.

Złoże kopaliny, występujące w obszarze objętym planem, podlega ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopaliny, w tym kopaliny towarzyszących, zgodnie z art. 125 i 126 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm).

W związku z powyższym eksploatację złoża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny. Przedmiotowe złożo kruszywa naturalnego „Połupin I” jest wykorzystywane przez podmiot gospodarczy na potrzeby wykonywanej działalności.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny przemysłowo-usługowe) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg krajowych. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w granicach jednostki osadniczej, jednakże na jej obrzeżach, w rejonie o dominującej istniejącej funkcji przemysłowo-usługowo-składowej.

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

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenów, w sposób optymalny, wykorzystujący w maksymalnym stopniu uzbrojenie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Dąbie.

Gmina Dąbie posiada Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dąbie w latach 2010–2015, przyjętą Uchwałą Rady Gminy Dąbie Nr XII/105/2016 z dnia 25 lutego 2016. W przedmiotowej analizie, na etapie jej uchwalenia, wskazano, że została podjęta Uchwała Nr XXXIX/266/2014 Rady Gminy Dąbie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Połupin, gmina Dąbie. Ponadto, wskazano możliwość przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, wynikającą z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz ze zmiany przepisów prawa.

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.

Ustalenia przedmiotowego planu uwzględniają panującą sytuację społeczno-gospodarczą, warunki fizjograficzne, stan środowiska przyrodniczego, w tym ochronę zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, ochronę przeciwpowodziową, elementy chronione na podstawie przepisów odrębnych (złoża kruszywa naturalnego), 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.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, stanowiący, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt 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 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.