

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cmentarnej
w Strzelcach Krajeńskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie”, uchwalonego Uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich nr XVII/152/20 z dnia 29 września 2020 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się w zakresie określonym uchwałą Nr XLI/345/23 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 19 stycznia 2023 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cmentarnej w Strzelcach Krajeńskich, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich nr XXIV/209/21 z dnia 24 czerwca 2021 r., i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego w dniu 1 lipca 2021 r. pod poz. 1488, w zakresie załącznika nr 1.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego określa rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cmentarnej w Strzelcach Krajeńskich” wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

§ 2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cmentarnej w Strzelcach Krajeńskich, przyjętego uchwałą nr XXIV/209/21 Rady Miejskiej z dnia 24 czerwca 2021 r., nie ulegają zmianie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH
z dnia

Celem niniejszego dokumentu jest realizacja uchwały Nr XLI/345/23 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 19 stycznia 2023 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cmentarnej w Strzelcach Krajeńskich. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmieniany niniejszym dokumentem przyjęty został uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich nr XXIV/209/21 z dnia 24 czerwca 2021 r., i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego w dniu 1 lipca 2021 r. pod poz. 1488.

Obejmuje on obszar o powierzchni ok. 0,58 ha i stanowi niewielki fragment planu z roku 2021 (o powierzchni ok. 34 ha). Zakres zmian dotyczy załącznika graficznego przedmiotowej uchwały – obejmuje część dz. 993 obrębu Strzelce Krajeńskie. Przedmiotowa zmiana planu dotyczy korekty rozwiązań przestrzennych określonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego (załącznik nr 1 Uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich nr XXIV/209/21 z dnia 24 czerwca 2021 r.). Projekt zmiany planu zredagowano mając na celu powiązanie go z oznaczeniami obowiązującego aktu prawa miejscowego z 2021 r., bez zmiany ustaleń (tekstu) planu. Działania planistyczne wynikają z wniosków składanych przez właściciela na etapie pierwotnego planu, a omyłkowo nie uwzględnionych w ostatecznej wersji planu. Obejmują korektę szerokości drogi wewnętrznej (będącej własnością prywatną) – zmniejszenie na rzecz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz wynikających z tych zmian, korekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W związku z zakresem dokumentu, gmina Strzelce Krajeńskie po uzgodnieniu z właściwymi organami odstąpiła od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – uzgodnienie nr U/NZs-1/2023 z 7 lutego 2023 roku Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku oraz uzgodnienie znak WZŚ.411.25.2023.EKz 8 lutego 2023 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Niniejsza zmiana planu nie wprowadza nowych struktur, nie zmienia funkcji przewidzianych w planie z 2021 r. – dokonuje jedynie korektę granic pomiędzy funkcją mieszkaniową jednorodziną i drogą wewnętrzną. Ustalenia planu, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej, mające wpływ na krajobraz oraz ład przestrzenny nie ulegną zmianie, ponieważ dokument nie zmienia ustaleń planu. W wyniku zmiany rysunku planu, zmianie ulegnie charakter linii (zmiana z obowiązującej na nieprzekraczalną) i lokalizacji linii zabudowy (przesunięcie linii związane ze zmniejszeniem szerokości drogi wewnętrznej). Zmiana ta nie wpłynie negatywnie na przestrzeń (biorąc pod uwagę wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej). Będzie miała wpływ na jakość życia użytkowników tej przestrzeni. Wobec braku wpływu na ład przestrzenny (który stanowi interes publiczny), należało przychylić się do wniosku inwestora.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach zmiany planu nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, ustanowionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Realizacja określonych w planie przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać wyłączenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie było przy tym konieczne uzyskanie zgody ministra ds. rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów klas I-III. Zgodnie bowiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów w tym zakresie nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Ponadto już w planie z roku 2021 grunty te przeznaczone zostały na inne funkcje nierolnicze i nieleśne. Grunty leśne na przedmiotowym obszarze nie występują.

W planie z roku 2021 ustalono minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz zaopatrzenia w wodę – ustalenia te nie ulegają

zmianie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie tym nie występują obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Potencjalne zabytki (które znajdują się w ziemi dotąd nie ujawnione) podlegają ochronie z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie stwierdzono na terenie objętym planem stanowisk archeologicznych, które wymagają ochrony prawnej;

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Z uwagi na projektowany nowy cmentarz komunalny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z roku 2021, grunty w jego otoczeniu wymagają specjalnego podejścia ze względu na zasady ochrony zdrowia ludności. W szczególności ograniczenia wynikające z ustawy 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz wydanych do niej aktów wykonawczych. Dlatego w niniejszym dokumencie (zmianie planu), jak i w dokumencie zmienianym wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w pasie od 50 m do 150 m od granicy obszaru z dopuszczeniem realizacji pochówków oraz granicy istniejącego cmentarza komunalnego, w obrębie których dopuszcza się lokalizację zaplanowanych budynków mieszkalnych wyłącznie po podłączeniu do gminnej sieci wodociągowej. W obrębie tej strefy ponadto zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Ustalenia planu uwzględniały wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych i nie ulegają zmianie.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych zajdą nieznaczne zmiany w wyniku pomniejszenia powierzchni drogi wewnętrznej i zwiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej. Realizacja ustaleń niniejszego dokumentu nie będą obciążały budżetu gminy.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności.

Zmiana planu obejmuje część działki stanowiącej własność prywatną i jest zgodna z wnioskiem właściciela,

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

8) Potrzeby interesu publicznego.

Ze względu na objęcie zmianą planu części działki stanowiącej własność prywatną i skalę obszaru (zasięg objęty planem) nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej ani też przestrzeni publicznych;

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej, które nie ulegają zmianie niniejszą zmianą planu.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Przejrzystość i jawność procedury planistycznej jest zapewniona w procedurze określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której niespełnienie naraziłoby na stwierdzenie niezgodności z prawem przyjęcie danego dokumentu. Dostęp do dokumentów planistycznych ma każdy na każdym etapie prac, ponadto ogłasza się dodatkowo o możliwości zapoznania się z dokumentami w ramach procedury po przyjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz przed wyłożeniem dokumentu do publicznego wglądu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zasady zaopatrzenia w wodę ustalono w planie z roku 2021. Zasady te nie ulegają zmianie niniejszą zmianą planu.

13) Występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Niniejsza zmiana planu realizuje interes prywatny (obejmuje wyłącznie grunty prywatne) pośrednio wpływa również na

interes publiczny (generuje nowe miejsca zamieszkania dla dotychczasowych lub nowych mieszkańców Strzelce Krajeńskich, a ponadto generuje zwiększenie podatków z tytułu przekształcenia gruntów oraz budowy nowych obiektów) .

14) Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy.

Zasady kształtowania zabudowy określone zostały w ustaleniach planu przyjętego w roku 2021. Niniejszy dokument nie zmienia tych ustaleń.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie” uchwalonego Uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich nr XVII/152/20 z dnia 29 września 2020 r.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Strzelce Krajeńskich kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- ogłosił dnia 9 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Krajeńskich, wyznaczając czas na składanie wniosków do dnia 30 marca 2023 r. W terminie wyznaczonym wpłynęło 5 wniosków;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz od innych opiniodawców wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia r. w prasie, na BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od r. do r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia r. nie złożono / złożono uwagi do projektu planu;
- przedłożył więc projekt planu wraz załącznikami pod rozprawę Rady Miejskiej.

Obszar objęty zmianą planu nie był ujęty w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, ale nie stoi w sprzeczności z dokumentem, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Krajeńskie oraz obowiązujących planów miejscowych”, przyjętą uchwałą nr LIV/411/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r.

Niniejszy dokument stanowi niewielką korektę planu miejscowego z roku 2021, uchwalonego dla realizacji istotnych celów publicznych – lokalizacji cmentarza komunalnego.

Miejscowy plan z roku 2021, objęty zmianą niniejszym dokumentem, wyczerpał zakres wskazanym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (określono granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania, każdy teren oznaczono symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, w treści planu ustalono funkcję każdego z nich);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (określono sposób zabudowy - cechy które mają wykazywać wszystkie budynki i wskaźniki, sposób kształtowania przestrzeni i sposób jej rewaloryzacji);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, uwzględnienie przepisów odrębnych wydanych na rzecz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz uwzględnienie i ochronę elementów środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska);
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu (ustalając: sposób wzajemnego usytuowania obiektów budowlanych, usytuowanie obiektów w stosunku do dróg, wysokości budynków, intensywność zabudowy, kolorystykę dachów oraz określając wizualny charakter zabudowy, nie uwzględniono natomiast audytu krajobrazowego ponieważ nie został on wykonany);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (poprzez wskazanie i uwzględnienie charakterystycznych lub cennych obiektów kulturowych i obszarów chronionych, uszanowanie tradycji miejsca);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (zagospodarowanie terenu poszerzenia drogi publicznej ustalonej w planie uregulowane jest przepisami odrębnymi - nie przewiduje się w obszarze planu obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - istotnych dla integracji i tworzenia relacji społecznych);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (zrealizowano poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, określenie wskaźników parkingowych, oraz wskazanie sytuacji wymagających również miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (w granicach planu nie występują obszary ochrony przyrodniczej, inne wyżej wymienione nie występują, natomiast audyt krajobrazowy nie został dotąd wykonany);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (określono minimalne i maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania oraz wskazano z czego wynikają);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - określono zasady komunikacji, parametry drogi, wskaźnik miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej (określono sposób lokalizacji i zasady obsługi infrastrukturą techniczną w dostosowaniu do zakresu planu)
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy dokument nie zmienia ustaleń planu miejscowego przyjętego przez Radę w roku 2021., w granicach którego wyznaczono teren, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – cmentarz komunalny.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych. Nie zachodziła też potrzeba ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z uwagi na specyfikę uwarunkowań i zakresu niniejszego planu nie przewiduje się w planie:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²,
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, obszarów wymagających rehabilitacji

- istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 5) terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 6) lokalizacji urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych.

Realizacja planu nie będzie się wiązać dla gminy z wydatkami, bowiem nie przewiduje się infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli właścicielowi gruntu na zabudowę i zagospodarowanie terenu, spójne z dotychczasowymi dokumentami (uzyskanymi warunkami zabudowy). W związku z powyższym należało podjąć niniejszą uchwałę.