

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy przy ulicy Rzepińskiej w miejscowości Górzycy został wszczęty Uchwałą Nr XLIV.238.2022 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zasadniczą zmianą sposobu zagospodarowania wyznaczonych terenu, wynikającą z ustaleń planu jest ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową - MNW, tereny usług nieuciążliwych oraz komunikację wewnętrzną. Ustalenia Planu nie naruszają on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy przyjętego, jako ujednolicą wersję, uchwałą Nr XLIV.239.2022 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2022 r. , w którym przedmiotowy teren jest wskazany jako obszar zabudowy mieszkaniowej i obszary usług.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – upzp).

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte m.in. w §5 i §6 uchwały.
Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało wpływu na istniejący krajobraz miejscowości Górzycy. Projektowana zabudowa w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych nie będzie miała decydującego wpływu na panoramę miejscowości. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy poszczególnych miejscowości. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 7 uchwały.
W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.
Teren objęty planem graniczy z obszarem mającym znaczenie dla wspólnoty Obszary Natura 2000 OSO „Ujście Warty” i SOO „Ujście Warty” PLC080001, gdzie zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar wyznaczono,
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar wyznaczono,
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Teren objęty planem znajduje się przy granicy Parku Krajobrazowego – „Ujście Warty”, przy kształtowaniu zagospodarowania na tym terenie obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XLIII/647/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30 marca 2018 r., poz. 828) oraz właściwe przepisy w zakresie ochrony przyrody.

- 1) W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodziom, udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (ze względu na brak takiego opracowania w województwie lubuskim) oraz planie zagospodarowania województwa lubuskiego.
- 2) Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.
- 3) Zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych dotyczy gruntów klas III, IVa, IVb i V, w tym grunty rolne klasy R-IIIb o powierzchni sumarycznej 0,2554 ha obejmujące części działek nr 563/4, 563/5, 566/2 obr Górzycy.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują tereny, które zostały objęte ochroną w tym zakresie.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze miejscowości Górzycy w gminie Górzycy, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Rozszerzenie istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy, a przy okazji wzmocni powiązania infrastrukturalne pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi. Ponadto w § 14 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- 7) Prawo własności

Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych i województwa lubuskiego (droga województwa).

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte.

- 9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu wyznaczono tereny dróg publicznych jako tereny przeznaczone na cele publiczne

- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 7.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 i 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z wymogami ww. przepisów m.in. ogłoszono i obwieszono o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, możliwości składania uwag i wniosków.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Górzycy zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do

publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą uwagi

- 12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 7.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) uwzględniony został 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 poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Gminy Górzycy, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej, jak również z rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;
- 2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostki osadniczej. Przez obszar objęty planem przebiega droga publiczna i drogi wewnętrzne, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miejscowością Górzycy (centrum gminy gdzie znajdują się organy administracji lokalnej) oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, punkt apteczny itp. oraz pozostałą częścią gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu drogi publicznej, na której kursuje linia autobusowa komunikacji podmiejskiej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację: chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Ponadto drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i ich charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy, jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, 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.

- obszar objęty planem położony jest w granicy istniejącej jednostki osadniczej. Ustalone w planie przeznaczenie terenów jest m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w rejonie jednostki osadniczej (msc. Górzycy) gdzie ustala się lokalizację m.in.: zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

W dniu 31 października 2014 r. uchwałą Nr XLIII.228.2014 Rada Gminy Górzycy przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. uchwałą obowiązującą wówczas Studium uchwalone uchwałą Rady Gminy Górzycy nr XXXVI/279/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz z wprowadzonymi zmianami (uchwała nr XXXIII/236/06 z dnia 8 sierpnia 2006 r., uchwała nr XVI.84.2012 z dnia 2 marca 2012 r., uchwała nr XXXI.163.2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r.) wymagało kompleksowej aktualizacji, w celu dostosowania jego treści do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów odrębnych.

Wobec powyższego w dniu 26 lutego 2016 r. Rady Gminy Górzycy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Górzycy, którą przyjęto uchwałą XXXII.184.2017 r. w dniu 29 grudnia 2017 roku. Następnie, zgodnie z uchwałą nr XL.211.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 września 2018 roku, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy. Przedmiotowa zmiana studium została przyjęta jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku. Zakres zmiany studium dotyczył głównie wprowadzenia ustaleń umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania na obszarze położonym w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów. Kolejno Gmina Górzycy opracowała kolejną zmianę studium, która jako ujednoliconą wersję, przyjęła uchwałą Nr XLIV.239.2022 Rady Gminy Górzycy w dniu 30 grudnia 2022r.

W związku powyższym należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcia zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętym jako tekst ujednolicony uchwałą Nr XLIV.239.2022 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2022 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów w miejscowościach Górzycy na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu będzie realizowany z prywatnych funduszy oraz publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym

- zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
- 2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to przede wszystkim doprowadzenie wody oraz odprowadzenie ścieków. Realizacja inwestycji publicznej polega na budowie i rozbudowie m.in. sieci infrastruktury technicznej w tym sieci uzbrojenia podziemnego wraz z odpowiednimi sieciami nadziemnymi.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) przy uwzględnieniu, że:

- 1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy na lata 2018-2026”
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień lub przez inwestora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Realizacja ustaleń planu na pewno przyniesie wieloletni dochód w postaci podatku od budowli realizowanych w ramach planowanych inwestycji oraz wpływy związane z opłatami planistycznymi.