



Gorzów Wlkp., 22 marca 2021 r.

WZŚ.410.69.2021.JF

Burmistrz  
Miasta Gubin  
ul. Piastowska 24  
66-620 Gubin

W odpowiedzi na pisemny wniosek Burmistrza Miasta Gubin z 8 marca 2021 r. (data otrzymania wniosku: 11 marca 2021 r.), znak: NWZ.6721.2.2020.W, w sprawie uzyskania opinii dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, ul. Budziszyskiej, ul. Kołtątaja i Alei Łużyckich, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim na podstawie art. 24 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) oraz art. 57 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 54 ust. 1 i 3 ustawy 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247), informuje, że

opiniuje pozytywnie

przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, ul. Budziszyskiej, ul. Kołtątaja i Alei Łużyckich, sporządzany na podstawie uchwały nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.

#### UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Gubin zwrócił się z pisemnym wnioskiem z 8 marca 2021 r. (data otrzymania pisma: 11 marca 2021 r.), znak: NWZ.6721.2.2020.W, o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, ul. Budziszyskiej, ul. Kołtątaja i Alei Łużyckich, sporządzanego na podstawie uchwały nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.



Spełniamy wymagania EMAS – zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Janiellończyka 13 66-400 Gorzów Wielkopolski, tel.: 887 101 300, fax: (95) 71-25-045, sekretariat.gorzowwlka@rdos.gov.pl, gorzow.rdos.gov.pl

Przedłożony do zaopiniowania projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi projekt tekstu oraz projekt części graficznej. Do projektu załączono prognozę oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko.

Z ustaleń dokumentu planistycznego wynika, że na obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono:

- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U i 2U;
- tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej 1UM-5UM;
- teren zabudowy usługowo-parkingowej, 1UP;
- teren zieleni urządzonej 1ZP;
- teren dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD;
- teren dróg wewnętrznych KDW.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji planistycznej stwierdzono, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą w dostatecznym stopniu gwarantować ochronę środowiska, w tym szczególnie komponentów przyrodniczych oraz odpowiednie warunki życia ludzi, zarówno w obrębie terenu planistycznego, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu, ponieważ przewidziano środki minimalizujące, mające na celu eliminację negatywnych oddziaływań, mogących wystąpić w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania terenu, tj.:

- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej ZP1;
- dopuszczenie możliwości wykorzystania do nawadniania terenów zieleni wodami opadowymi i roztopowymi;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej.

Ponadto, z przedłożonej dokumentacji wynika, że realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała negatywnego wpływu na obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55, ze zmianami), w tym obszary europejskiej sieci Natura 2000.

Mając na uwadze powyższe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim opiniuje pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ul. Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, ul. Budziszynskiej, ul. Kołłątaja i Alei Łużyckich, sporządzany na podstawie uchwały nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 r., którego granice zostały określone w załączniku graficznym do tej uchwały.

podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym kwalifikowanym certyfikatem

Otrzymują:


1. adresat,
2. aa.




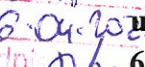

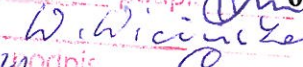

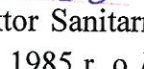
WOJEWÓDZKA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA W GORZOWIE WLKP.



66-400 Gorzów Wlkp., ul. Kazimierza Jagiellończyka 8B  
tel. (0-95) 722-60-57, fax (0-95) 722-46-52  
www.wsse.gorzow.pl  
e-mail: wsse@wsse.gorzow.pl  
NIP: 599-10-23-564

LUBUSKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI INSPEKTOR SANITARNY W GORZOWIE WLKP.

NZ.9022.114.2021.MZ pisma 0-6 KWI. 2021  Gorzów Wlkp., 1 kwietnia 2021 r.

URZĄD MIEJSKI W GUBINIE  
data wpływu 06 KWI. 2021  
skierowano do  podpis   
data 06 KWI. 2021 podpis   
data wpływu do wydziału 06.04.2021 podpis   
nr pisma 519 podpis   
skierowano do  podpis   
data 06.04.2021 podpis 

Burmistrz Miasta Gubina  
ul. Piastowska 24  
66-620 Gubin

Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. działając na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 195), art. 17 pkt 6 lit. „a” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 marca 2021 r., w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołtątaja i Alei Łużyckich,

**opiniuje pozytywnie**

przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołtątaja i Alei Łużyckich, **w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.**

**Uzasadnienie:**

Dnia 11 marca 2021 r. do Lubuskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. wpłynął wniosek Burmistrza Miasta Gubina z dnia 8 marca 2021 r., znak: NWZ.6721.2.2020.W, o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołtątaja i Alei Łużyckich. Do wniosku dołączono projekt uchwały Rady Miejskiej w Gubinie, uzasadnienie oraz prognozę oddziaływania na środowisko opracowaną przez Pana Jakuba Kosteckiego (data opracowania: luty 2021 r.).

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż do opracowania przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie

ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszyńskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina.

Obszary opracowania położone są na terenie zurbanizowanym, pomiędzy terenami z przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną a terenami zielonymi (nieużytki/tereny leśne).

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **UM** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo do 100% funkcji mieszkaniowej poza parterową kondygnacją;
- 3) **UP** – tereny zabudowy usługowo – parkingowej,
  - a) przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa parkingowa w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo parkingowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - a) przeznaczenie podstawowe zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji zieleni albo do 50% funkcji parkingowej;
- 5) **KP** – tereny parkingów;
- 6) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Ilekcio w niniejszym planie jest mowa o usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, zakwaterowania, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem: działalności związanej ze sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą komunikacji i transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

Dla ww. terenów zdefiniowano w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego indywidualne ustalenia w formie zakazów, nakazów, dopuszczeń. Plan reguluje zasady dotyczące m.in.: ochrony środowiska, kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej oraz ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową.

W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny **UM** – kwalifikuje się jako: tereny mieszkaniowo-usługowe – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

W przypadku usytuowania funkcji mieszkalnej w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.

Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, określonych przepisami odrębnymi;
- 3) ogrzewanie budynków: elektryczne, z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - b) zakazuje się prowadzenia gospodarki negatywnie wpływającej na wody gruntowe,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących;
- 8) zakazuje się:
  - a) lokalizowania stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów,
  - b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, o których mowa w Prawie ochrony środowiska,
  - e) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% wyznaczonym od rzeki Lubszy, oznaczonym na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

Cały teren objęty planem:

- 1) położony jest w całości w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% wyznaczonym dla rzeki Nysy Łużyckiej,

- 2) usytuowany jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Łużyckiej,
- 3) w większej części znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% wyznaczonym od rzeki Lubszy.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
  - b) budowę podziemnych lub naziemnych zbiorników na wodę do celów przeciwpożarowych oraz zbiorników dwufunkcyjnych do celów retencyjnych i przeciwpożarowych,

Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością wykorzystania do nawadniania terenów zielonych.

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych,
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

Ustala się ogrzewanie, do indywidualnych celów grzewczych z paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Ustala się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

W załączonej do wniosku Prognozie oddziaływania na środowisko poddano analizie i oceniono skutki, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń przedmiotowego planu dla poszczególnych elementów środowiska oraz zdrowia i życia ludzi. Analiza przeprowadzona w POŚ na potrzeby ww. planu wskazuje, że:

- ✓ Teren objęty analizą obejmuje zarówno teren nieużytkowanego zakładu przemysłowego (Carina – zakład obuwia), jak i częściowo teren zagospodarowany (market budowlany, hurtownia budowlana, drobne sklepy i zabudowa mieszkaniowa).
- ✓ Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu nie będzie zagrażała zdrowiu i życiu ludzi.
- ✓ Teren opracowania nie zalega na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP) nr 149 Sandr Krosno-Gubin (znajduje się jednak w jego bezpośrednim sąsiedztwie).
- ✓ Ustalenia zawarte w projekcie planu w sposób poprawny zabezpieczą poszczególne elementy środowiska przed ewentualnym niekorzystnym oddziaływaniem,

pod warunkiem ścisłego zachowania nakazów, zakazów i dopuszczeń przedstawionych w projekcie uchwały.

- ✓ Na terenie miasta funkcjonuje uporządkowana gospodarka odpadami, prowadzona zgodnie z obowiązującym prawem (odpady zbierane są selektywnie).
- ✓ W wyniku realizacji projektowanych zamierzeń nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdza się, iż realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich, przy przestrzeganiu podstawowych zasad i wymogów ochrony środowiska oraz zastosowaniu rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, nie powinna spowodować znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi.

Mając na uwadze powyższe Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. **opiniuje pozytywnie** ww. projekt planu.

Jednocześnie Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. informuje, że ze względu na planowane zastosowanie różnych rodzajów źródeł energii odnawialnych, realizacja inwestycji związanych z każdym z odnawialnych źródeł energii, musi odbywać się z najwyższą ostrożnością i poszanowaniem środowiska naturalnego, z uwzględnieniem właściwych przepisów prawnych, konsultacji, opinii i analiz wpływu lokalizacji oraz wpływu funkcjonowania inwestycji na zdrowie i życie ludzi oraz środowisko naturalne.

NZ a/a

LUBUSKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI  
INSPEKTOR SANITARNY  
w Gorzowie Wlkp.

lek. med. Dorota Kozłowska  
specjalista epidemiolog

**Do wiadomości:**

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Krośnie Odrzańskim,  
ul. Nadodrzańska 24, 66-600 Krosno Odrzańskie.