

UZASADNIENIE

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól
obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami:
Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP,
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. ze zm.).**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 8 do 11 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 8 do 21 i § 14 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 projektu uchwały. W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, w szczególności – wymagające ochrony;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 14 do 21 projektu uchwały. Na podstawie przepisów odrębnych ochronie konserwatorskiej podlega prawie cały obszar objęty planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jako zespół architektoniczno – urbanistyczny miasta Nowa Sól, wpisany do rejestru zabytków, z podziałem na strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, tj. pod względem kształtowania krajobrazu, także stanowisko archeologiczne oraz zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków. Ochroną konserwatorską w planie obejmuje się zabytki nieruchomości ujęte w ewidencji zabytków, w tym zabytki obszarowe;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12, § 13 i § 25 projektu uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 27 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;
- 7) prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak również wniosków do planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi i kolejowymi; w granicach objętych projektem planu występuje teren zamknięty wskazany w decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI poz. 38, z późn. zm), zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 i § 25;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 25 i § 26 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez

wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i umożliwienie składania uwag;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;
- 13) zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 26 ust. 3 projektu uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymagania stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Przedmiotowy teren położony jest w śródmieściu Nowej Soli. W ustaleniach projektu planu zważono na wymagania interesu publicznego (ład przestrzenny) i interesów prywatnych (prawo własności), w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględniono wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP uchwalony został uchwałą Nr LVI/495/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 kwietnia 2022 r. Jednak w dniu 7 lipca 2022 r. Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr IB-I.4131.3.2022.IWIT Wojewoda Lubuski stwierdził nieważność uchwały uchwalającej plan w części tekstowej oraz załączniku graficznym w zakresie, w jakim plan obejmował ustalenia dla terenów: 1UKS, 23MWU, 1KDL i 2KDL. W ocenie organu nadzoru w przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia prawa poprzez naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, a mianowicie tutejszy organ uznając, że sposób zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (tj. linii kolejowej nr 273 relacji Wrocław Główny – Szczecin Główny, zlokalizowanej stycznie do granicy planu od strony południowo – zachodniej) może mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego, wystąpił pismem, z dnia 12 kwietnia 2022 r., do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z wnioskiem o uzgodnienie projektu planu. Postanowienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego znak: DOP-WPGP.481.360.2022.KZ, w którym odmówiono uzgodnienia przedłożonego organowi projektu planu miejscowego, wpłynęło w dniu 28 kwietnia 2022 r. o godz. 15:59. W momencie otrzymania przez tutejszy organ ww. postanowienia zakończyła się już jednak LVI sesja Rady Miejskiej w Nowej Soli, co skutkowało uchwaleniem w planie wadliwych zapisów jego części tekstowej i graficznej, dotyczących obszaru kolejowego wraz ze strefą ochronną i terenu zamkniętego. W związku z zaistniałą sytuacją organ uchwalający plan przystąpił do konwalidowania planu miejscowego w ramach powtórzonej procedury planistycznej w niezbędnym zakresie. Poprawiony projekt planu miejscowego został dwukrotnie wysłany do UTK. Pierwsze pismo w sprawie uzgodnienia zostało rozpatrzone negatywnie. Ponownie projekt planu poprawiono i wysłano do UTK, tym razem nie otrzymano odpowiedzi. Prezydent miasta uznał za uzgodniony projekt planu miejscowego, na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w zakresie zmian, tj. terenów 1KKK, 16U, 23MWU, 1KDL i 2KDL.

.....
Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, których plan dotyczy, będzie wykorzystany dotychczasowy układ dróg publicznych wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu obejmuje tereny, usytuowane w śródmieściu Nowej Soli, z bezpośrednim dostępem do wszelakich usług, także z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązania z istniejącym układem drogowym, w tym z drogami przeznaczonymi dla pieszych i rowerzystów.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 1) 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 (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;**
- 2) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, 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 planu położony jest w śródmieściu Nowej Soli, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren charakteryzuje się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej w stopniu wystarczającym do dalszej zabudowy.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.

Projekt planu zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowa Sól”, przyjętej uchwałą Nr LXIX/556/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 października 2018 roku.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że miasto będzie posiadać zyski ze sprzedaży gruntów, pośrednio - z dzierżawy garaży, a także z wpływu środków z podatków.