

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego u zbiegu ulic Granicznej i Starostawskiej w Nowej Soli,

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 § 7 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 8 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 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 – nie dotyczy, na terenie planu nie występują obiekty i obszary, w tym zarejestrowane stanowiska archeologiczne, zaliczone do zabytków lub dobra kultury współczesnej.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7, § 8 i § 12 projektu uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 13 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; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające ład przestrzenny, na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 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 § 11 i § 12 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 § 12 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 wymogi 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”.

Teren będący przedmiotem planu położony jest u zbiegu ulic Granicznej i Starostawskiej oraz graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej powstałej w różnym okresie czasowym. Obecnie jest niezagospodarowany, stanowi nieużytek, jest częściowo porośnięty drzewostanem. Na terenie znajduje się nieużytkowany zbiornik podziemny. Zgodnie z planem miejscowym obowiązującym dla tego terenu, do czasu uchwalenie niniejszego planu, teren ten przeznaczony był pod zieleń urządzonej i parkingi. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól – Miasto, przedmiotowy teren położony jest w strefie mieszkalnictwa (M1). Strefa M1 obejmuje swym zasięgiem część miasta na terenie dawnej wsi Koserz, obecnie dzielnicy Pleszówek. Jest to strefa wielofunkcyjna o przewadze funkcji mieszkaniowych, dominuje funkcja mieszkaniowa niskiej intensywności oraz dopuszcza się wprowadzenie lub utrzymanie usług podstawowych. W ramach strefy M1 wydzielone zostały tereny studium, w tym: teren M1.ZP – teren zieleni urządzonej, którego granice pokrywają się z granicami terenu objętego planem oraz teren sąsiedni M1.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zgodnie z ustaleniami studium dopuszcza się „korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą terenów studium z tolerancją ± 50 m, rozumiane jako ustalenie przeznaczenia terenu (lub jego części) zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przewidzianymi w *Studium* dla sąsiedniego terenu studium, przy czym za sąsiedni teren studium uznaje się teren bezpośrednio przylegający, stychny przynajmniej w jednym punkcie lub położony po przeciwnej stronie drogi rozdzielającej teren studium”. Tereny M1.ZP i M1.MN/U spełniają warunek terenów sąsiednich, zatem dopuszczalne było, przesunięcie granicy terenu M1.MN/U o max. 50 m w kierunku wschodnim, w efekcie którego teren objęty planem znalazł się również pod panowaniem ustaleń dla terenu studium – M1.MN/U. Na mocy ustaleń studium dla terenu M1.MN/U (czyli MN/U w strefie M1), funkcje dominujące to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi, w dowolnych proporcjach, co oznacza, że funkcje te mogą występować równocześnie lub możliwa jest realizacja tylko jednej z tych funkcji, jako przeznaczenia podstawowego. Na terenach studium występować mogą również funkcje dopuszczone, jako uzupełnienie funkcji dominującej, opisane w ustaleniach dotyczących wyznaczonych terenów studium. Przez funkcje dopuszczone, należy rozumieć funkcje, które mogą wystąpić na terenie studium, łącznie zajmując nie więcej niż 40% powierzchni terenu studium. Istotne jest również, że teren studium nie jest tożsamy z terenem, wydzielonym liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym. W ramach każdego terenu studium można wyodrębnić w planie miejscowym (w zależności od potrzeb) szereg terenów o odmiennych zasadach i sposobach ich zagospodarowania, zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium. Dla terenu studium M1.MN/U przewidziano następujące funkcje dopuszczone – obiekty sportu, rekreacji i turystyki lub garaże. Biorąc pod uwagę powyższe kryteria i zasady zawarte w rozdziale 19 studium - “Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”, stwierdzić należy, że funkcja usługowa na terenie MN/U jest zgodna ze studium, funkcja garażowa - jest również zgodna, bo nie przekroczy 40% powierzchni całego terenu studium, co zostało stwierdzone po analizie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w obszarze terenu studium M1.MN/U. Dla terenu objętego planem, uwzględniono również przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej, wynikające z położenia planu na terenie studium M1.ZP, którego granice pokrywają się z granicami terenu objętego planem. Zatem należało stwierdzić, że plan miejscowy, w którym ustalono przeznaczenie podstawowe – teren usług lub garażu lub zieleni urządzonej (U-KOG-ZP), nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. W ustaleniach projektu planu zważono wymogi 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. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi 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.

Plan dotyczy terenu, usytuowanego na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z bezpośrednim dostępem do wszelakich usług, także z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego.

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

Nie dotyczy. W planie nie występują tereny publiczne lub komunikacyjne.

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 na obszarze 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 oraz oceny aktualności ujednoczonej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Sól oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian przestrzennych miasta Nowa Sól”, przyjętej uchwałą Nr LXIV/551/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 24 listopada 2022 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 gruntu, a także z wpływu środków z podatków.