

UZASADNIENIE

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól
obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami:**

1 Maja, Parkowa, Piłsudskiego, Wojska Polskiego 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;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12 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 znaczna część obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jako zespół architektoniczno – urbanistyczny miasta Nowa Sól, wpisany do rejestru zabytków, z podziałem na: strefę ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól oraz strefę ochrony konserwatorskiej, pod względem kształtowania krajobrazu zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, występuje także stanowisko archeologiczne oraz zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Ochroną konserwatorską w planie obejmuje się również zabytki nieruchome 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 § 9, § 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; 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, ze zm.), zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 i § 25 oraz inne zapisy planu mające na względzie zachowanie ładu przestrzennego;
- 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, w dniu 19 czerwca 2020 r., o

przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w dniach od 7 marca 2023 r. do 28 marca 2023 r. oraz umożliwienie składania uwag do dnia 12 kwietnia 2023 r.;

- 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 wymogi 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 objęty planem położony jest w śródmieściu Nowej Soli, przed uchwaleniem niniejszego planu, posiadał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. W 2017 roku poprzez publikacje w prasie miasto zachęciło mieszkańców do składania wniosków dotyczących planowania przestrzennego dla terenów, które obecnie pomimo posiadania planu miejscowego są trudne do zagospodarowania. W związku z taką możliwością wpłynęły cztery wnioski dotyczące obszaru objętego planem, które zasługiwały na uwzględnienie i przyczyniły się do przystąpienia do procedury planistycznej. W poprzednich latach na terenie zrealizowano wiele nowych inwestycji. Powstało targowisko miejskie, zrewitalizowano teren po byłych zakładach Junior, wykonano szereg inwestycji na terenach parkowych, przebudowano ulice Królowej Jadwigi, Sikorskiego, Św. Barbary, Kupiecką, wybudowano nowe parkingi, zaczęto porządkować zabudowę gospodarczą i wnętrza podwórek. Na pustych parcelach powstała nowa zabudowa o funkcji mieszkalnej i usługowej. W trakcie przebudowy jest skrzyżowanie ulic W. Polskiego, Kościuszki i Waryńskiego, realizowane na podstawie decyzji ZRID. Część terenów została wyłączone. Analiza przedmiotowego terenu wykazała, że należy dostosować ustalenia planu miejscowego do zmian jakie zaszły na tym obszarze w wyniku realizowanych inwestycji. Zmiany powinny również obejmować tereny przeznaczone pod zabudowę, których przez czas obowiązywania poprzedniego planu nie udało się zagospodarować. Niniejszy plan miejscowy wskazuje kierunek i możliwość korzystania z przestrzeni, określając funkcje terenu, parametry urbanistyczne oraz przedstawia kierunek działań zmierzający do uporządkowania tkanki miejskiej i infrastruktury, mając na uwadze wieloletnie doświadczenie i zmiany zachodzące w postrzeganiu zagospodarowania miast. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Prezydent Nowej Soli zważył interes publiczny (ład przestrzenny) i interesy prywatne (prawo własności), w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. 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, wykorzystany jest 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 oraz oceny aktualności ujednoliconej 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 gruntów, a także z wpływu środków z podatków.