

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Soli w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego w rejonie ulicy Wielkopolskiej w Nowej Soli.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr LIX/513/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 czerwca 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego w rejonie ulicy Wielkopolskiej w Nowej Soli. Dla terenu objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kożuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól, uchwalony uchwałą Nr XXXV/206/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 26 września 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 135, poz. 2144) i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kożuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól, uchwalona uchwałą Nr XVI/130/15 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 29 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1904).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego w rejonie ulicy Wielkopolskiej w Nowej Soli opracowano w celu określenia przeznaczenia terenów i wyznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oraz określenia kierunków ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym planem, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji oraz ustanowienie zapisów prawa miejscowego będącego podstawą merytoryczną i prawną realizacji gospodarki funkcjonalno-przestrzennej na tych obszarach, w tym przedsięwzięć związanych z ustanowionymi funkcjami. Plan dotyczy zagospodarowania terenów położonych w południowo - zachodniej części miasta.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
Ustalono w zapisach rozdziału 3.
 - 1a) *potrzeby zrównoważonego rozwoju;*
Ustalono w zapisach rozdziału 10, który określa przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*
Ustalono w zapisach rozdziału 4.
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska – ustalono w zapisach rozdziału 4;
 - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami – ustalono w zapisach rozdziału 5;
 - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;
 - d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Nie dotyczy.

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Ustalono w zapisach w rozdziale 7.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Nie dotyczy.

7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach należących do osób prywatnych i terenach gminnych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy.

9) *potrzeby interesu publicznego;*

Nie dotyczy.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Nie dotyczy.

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, jak również podczas konsultacji społecznych;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, jak również podczas konsultacji społecznych w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Nie dotyczy.

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;*

Nie dotyczy.

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.*

Nie dotyczy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

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.

Przeznaczenie terenu i określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu nie zostały zmienione.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Lokalizacja terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nie dotyczy;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Na terenach komunikacji dopuszczono lokalizację dróg pieszo - rowerowych;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

Tereny objęte planem znajdują się w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej planowane funkcje predysponują jej lokalizację;

b) *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.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto” oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą LXIV/551/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto wraz ze zmianą studium nr 1 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy rozstrzygnięto w załączniku nr 3 w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacjami społecznymi, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

W trakcie opiniowania projektu planu negatywną opinię wydał RDOŚ w Gorzowie Wlkp. z uwagi nie uwzględnienie wymagań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących ochrony zieleni i zadrzewień w miastach oraz sposobu planowania i lokalizowania nowej zabudowy, a także potencjalnych negatywnych oddziaływań, w tym na ludzi, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji planowanych rozwiązań w zakresie lokalizowania zabudowy przemysłowej i mieszkaniowej. Jak słusznie zauważono dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U-PP-PS przewidziano przeznaczenie uzupełniające jakim jest zieleń urządzone, jednak bez wyodrębnienia terenu o takim przeznaczeniu. Takie rozwiązanie zdaniem tut. organu będzie jak najbardziej prawidłowe i nie ograniczające inwestycji, które na tym etapie są trudne do zdefiniowania poza określeniem funkcji terenu.

Należy zaznaczyć, że pas zieleni (21ZI) występujący w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr XXXV/206/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 26 września 2008 r., znajduje się obecnie w granicach pasa drogowego drogi wojewódzkiej – ulicy Wielkopolskiej. Wskazany plan miejscowy uchwalony w 2008 roku, zakładał realizację drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDG, jednak wyznaczenie przebiegu pasa drogowego tejże drogi wojewódzkiej, nastąpiło w wyniku wydania decyzji ZRID i przebieg ten odbiega od tego ustalonego w planie miejscowym. Na podstawie decyzji ZRID ustalono zatem przebieg drogi wojewódzkiej, który obejmuje także pas zieleni oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem 21ZI. W związku z powyższym zabudowa produkcyjno-usługowa oznaczona w projekcie planu jako teren U-PP-PS, jest oddzielona od terenu zabudowy mieszkaniowej (występującym na obszarze odrębnego planu miejscowego tj. uchwałą nr L/411/17 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 września 2017r.), pasem drogowym ulicy wojewódzkiej o szerokości ok. 40m, który to pas drogowy, w aktualnym planie miejscowym ma także (oprócz przeznaczenia terenu drogi publicznej) przeznaczenie jako zieleń izolacyjna 21ZI. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego pas drogi wojewódzkiej oznaczono symbolem KDZ. Przebieg drogi wojewódzkiej uwidoczniony na rysunku projektu planu, zgodny jest z decyzją ZRID, czyli istniejącym stanem zagospodarowania terenu. Od linii rozgraniczającej terenu o przeznaczeniu drogi zbiorczej KDZ (droga wojewódzka) wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości ok. 12 m, co tożsame jest z obowiązującymi liniami zabudowy wskazanymi w planie miejscowym z 2008r. Ponadto warto zauważyć, że projekt planu miejscowego zakłada zmianę aktualnego przeznaczenia terenu z produkcyjno-usługowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony w projekcie planu symbolem MNW oraz na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zieleni, oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem MNW-ZP. Zmiana przeznaczenia powyższego terenu sąsiadującego z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyznaczonym w planie miejscowym uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Soli nr L/411/17, eliminuje możliwość lokalizacji zakładów przemysłowych, powodujących różnego rodzaju uciążliwości, w szczególności hałas, wibracje czy zanieczyszczenie powietrza, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponowne przesłanie poprawionego projektu nie spowodowało zmiany stanowiska RDOŚ w Gorzowie, który podtrzymał swoją negatywną opinię.

Ponadto negatywne opinie do przedstawionego projektu planu wydał PPIS w Nowej Soli oraz LPWIS w Gorzowie Wlkp., zwracając szczególną uwagę na możliwość realizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie U-PP-PS. Ponowne przesłanie poprawionego projektu planu z wykluczeniem realizacji ww. usług oraz odsunięcie linii zabudowy terenów mieszkaniowych z 4 na 12m od pasa drogowego, co ograniczy uciążliwości ruchu drogowego na środowisko miejskie, nie spowodowało zmiany stanowiska inspekcji sanitarnej z uwagi na konieczność wyznaczenia strefy buforowej, która zdaniem inspektorów sanitarnych ograniczy potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Tut. organ stoi na stanowisku sporządzenia planu jak najbardziej uniwersalnego, który nie ograniczy potencjalnych inwestorów a jednocześnie nie spowoduje zagrożenia dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu dopuszcza realizację zieleni urządzonej, która może powstać przy realizacji inwestycji stwarzającej potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

Uwagi do projektu planu zostały zgłoszone przez Wojewodę Lubuskiego i zostały uwzględnione w ponownie przesłanym projekcie planu do zaopiniowania, poza uwagą dotyczącą linii zabudowy od drogi, które wyznaczone zostały niezgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. W przedstawionym do zaopiniowania projekcie planu linie zabudowy od drogi zbiorczej zostały wyznaczone w odległości 4 m liczonej od linii rozgraniczającej a nie od krawędzi jezdni z uwagi na brak określenia krawędzi jezdni na podkładzie mapowym pozyskanym z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Biorąc pod uwagę znaczną szerokość pasa drogowego ok. 43 m gdzie jezdni ma szerokość ok. 7,5 m i jest zlokalizowana pośrodku, minimalna odległość zabudowy wymagana przepisami zostanie zachowana. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.) obiekty budowlane przy drogach w terenie zabudowanym, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.