

UZASADNIENIE

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

Witosa, Bohaterów Getta, Ceglana, Korzeniowskiego, Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j. ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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

I. 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 30 maja 2022 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 28 maja 2024 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 4 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r., przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w ww. projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 czerwca 2024 r. oraz umożliwienie składania uwag do dnia 9 lipca 2024 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.

II. 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 i w większości objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowa Sol - Miasto”, opracowanym w październiku 2022 r., wskazano między innymi, że należy aktualizować plany śródmieścia, gdyż szczególnie na tym obszarze następują dynamiczne zmiany w zagospodarowaniu. W poprzednich latach część obszaru poddana została rewitalizacji. Przebudowano ulicę Portową, Plac Wyzwolenia, ulicę Bohaterów Getta, wybudowano nowe parkingi oraz zrewitalizowano tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Rozpoczęto porządkowanie zabudowy gospodarczej i wewnątrz podwórek. 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. Do obszaru opracowania dołączono teren, który nie posiada planu, a dla którego wpłynął wniosek o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wniosek o warunki zabudowy został umorzony z przyczyn formalnych. Położenie terenu wzdłuż rzeki Odry, w sąsiedztwie terenów przy kanale portowym, poddanych rewitalizacji, jest korzystne i może stanowić ciekawą ofertę inwestycyjną. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. Za zgodne z ustaleniami *Studium*, w uzasadnionych przypadkach, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznaje się w szczególności 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, styczny przynajmniej w jednym punkcie lub położony po przeciwnej stronie drogi rozdzielającej teren studium (Rozdział 19 *Studium* „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”). Taki przypadek występuje w niniejszym projekcie planu w dwóch lokalizacjach w sąsiedztwie terenu studium, oznaczonego symbolem S.P/U, co oznacza teren istniejącej, na dzień uchwalania studium, funkcji produkcyjno – usługowej (P/U) w strefie funkcjonalnej – Śródmieście (S). Dla terenu – S.P/U wskazano w studium funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami jako przeznaczenie docelowe, co znalazło swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym jako teren MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub usług. Uznano za uzasadnione przesunięcie o 50 m przebiegu granicy terenu Studium - S.P/U, w kierunku północno – wschodnim, jak również w kierunku południowo – zachodnim. Przesunięcie przebiegu granic terenu Studium – S.P/U w dwóch kierunkach zaowocowało ustaleniem w planie terenów 1MW-U, 2MW-U oraz 3MW-U. 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. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Przygotowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. 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. Przy opracowaniu projektu planu starano się pogodzić interesy różnych użytkowników mając na względzie efektywne wykorzystanie przestrzeni. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające z uzgodnień. Zgodnie z żądaniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, uwzględniono tereny wału przeciwpowodziowego i międzywała jako tereny 1N i 2N. Na kolejnym etapie procedury planistycznej, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi. W wyniku uwzględnienia uwag:

- 1) w ustaleniach planu odzwierciedlenie znalazł fakt, że teren 1U-P-ZP jest częścią istniejącego zakładu przemysłowego o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, tj. Terminalu Paliw w Nowej Soli. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową i usługową śródmieścia Nowej Soli, ograniczono w planie możliwość lokalizacji na terenie 1U-P-ZP, który obejmuje część działki nr 134/17, nowych obiektów i instalacji związanych z produktami ropopochodnymi. W projekcie planu uwzględniona została nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1UW w odległości 14 m i 10 m od granicy z terenem 1U-P-ZP, co odpowiada położeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w obowiązującym dotychczas planie miejscowym. Organ podzielił stanowisko Strony, że zbliżenie zabudowy na działce sąsiedniej do granicy z Terminalem Paliw może wpłynąć negatywnie na komfort życia mieszkańców ze względu na emisję hałasu i odorów, w związku z czym może powodować konflikty sąsiedzkie. Wprowadzono dodatkowo (na działce nr 144/10) strefę zieleni obejmującą istniejący drzewostan;
- 2) na terenie 10MW-U (poprzednio 12MW-U) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu detalicznego zwiększono do 300 m². Strona planuje przeznaczenie całego parteru planowanego budynku mieszkalno – usługowego pod usługi handlu;
- 3) na terenie 23MW-U (poprzednio 25MW-U) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu detalicznego zwiększono do 1600 m². Organ przychylił się do żądania Strony mając na względzie ożywienie śródmieścia Nowej Soli. Rozwój handlu przy placu Wyzwolenia korzystnie wpłynie na wizerunek centrum miasta. Zmieniono podział na strefy wewnętrzne i działka nr 524 w całości znalazła się w strefie (A), na której dopuszczona jest zabudowa o max. 4 – kondygnacjach nadziemnych. Organ zważył, że działka nr 524 w chwili obecnej jest zabudowana budynkami, które mają 3 - 4 kondygnacje nadziemne;
- 4) na terenie 27MW-U (poprzednio 29MW-U), w strefie (C) ustalono nadziemną intensywność zabudowy – od 0,3 do 4,5. Uwzględnienie uwagi ma charakter porządkujący ustalenia planu, t.j. usunięcie niespójności dopuszczonej liczby kondygnacji nadziemnych, w wyłożonym do publicznego wglądu dokumencie, z nadziemną intensywnością zabudowy. Inwestycja jest zgodna z ideą porządkowania kwartałów i nadawania ich wewnątrz znaczących funkcji miejskich, tym samym eliminowania ze śródmieścia podwórek gospodarczych oraz otwierania kwartałów dla miasta.

Procedurę planistyczną ponowiono w niezbędnym zakresie. Projekt planu miejscowego uzgodniono lub zaopiniowano powtórnie z wybranymi organami. Jednocześnie zgodnie z aktualną polityką gminy, dla działki gminnej nr 412/5 przy ul. Żwirki i Wigury, tutejszy Organ zdecydował o odstąpieniu od zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi (poprzednio w projekcie niniejszego planu 5MW-U) oraz pozostawieniu istniejącego przeznaczenia pod zieleń urządzoną (obecnie 6ZP). Podkreślić należy, że przeznaczenie 6ZP jest tożsame z ustaleniami planu miejscowego obowiązującym dla tego terenu do dnia uchwalenia niniejszego projektu planu. Powyżej

opisane zmiany w projekcie planu, tj. przywrócenie przeznaczenia terenu 5MW-U (poprzednia wersja) pod zieleń urządzoną 6ZP (obecnie) oraz dodanie do terenu 4MW-U (poprzednia wersja), przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (obecnie 5MN-MW-U), skutkowało zmianą numeracji terenów klasy MW-U. Następnie projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu.

.....
III. 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.

IV. 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.

V. 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.