UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego przy ulicy Chałubińskiego

1. Podstawa prawna oraz cel sporządzenia planu

Niniejsze uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie spójnych ram formalno-prawnych dla zrównoważonego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego projektem. Ustalenia planu zmierzają do uporządkowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych oraz zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla przyszłych użytkowników. W planie miejscowym uwzględniona została polityka przestrzenna gminy zawarta w Strategii Rozwoju Miasta Nowa Sól na lata 2022–2030.

2. Uzasadnienie formalno-prawne

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana na mocy uchwały Nr XXVII/192/25 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego przy ulicy Chałubińskiego.

W ustawowym terminie, ogłoszonym przez Prezydenta Miasta zgodnie z ówczesnymi wymogami formalnymi, zebrano wnioski do projektu planu złożone przez zainteresowane podmioty oraz organy. Złożone wnioski zachowały swoją ważność proceduralną i zostały poddane analizie oraz rozpatrzeniu przez organ wykonawczy gminy.

W związku z wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto (uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/243/26 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 2 czerwca 2026 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego w dniu 3 czerwca 2026 r., poz. 1335), dalsze etapy procedury planistycznej, w tym sformułowanie właściwych ustaleń projektu planu, przeprowadzenie uzgodnień i opinii oraz organizacja konsultacji społecznych, z uwagi na fakt, że przed wejściem w życie Planu Ogólnego nie ogłoszono rozpoczęcia konsultacji społecznych projektu planu miejscowego (ani jego wyłożenia do publicznego wglądu), niniejszy projekt został w pełni dostosowany do wymogów przepisów obowiązujących po wejściu w życie planu ogólnego gminy.

3. Wykazanie zgodności z ustaleniami Planu Ogólnego Gminy

Rozwiązania urbanistyczne i funkcjonalne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostają w zgodności z ustaleniami wiążącego Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto (POG). W POG, dla terenu objętego planem ustalono strefy funkcjonalne 19SW, co oznacza strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i 6SO, co oznacza strefę otwartą.

Wnioski do projektu planu, choć zebrane w okresie obowiązywania dawnego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, mogły zostać uwzględnione wyłącznie w granicach i na zasadach wyznaczonych przez nowy dokument nadrzędny. Projektowane przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ściśle odpowiadają profilom funkcjonalnym stref planistycznych określonych dla tego obszaru w Planie Ogólnym oraz spełniają wymogi i limity określone w gminnych standardach urbanistycznych.

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

W projekcie planu w pełni uwzględniono zasady kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (wymóg art. 1 ust. 2 upzp):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez określenie jednoznacznych parametrów gabarytów zabudowy, geometrii dachów oraz linii zabudowy, zapewniając spójność kompozycyjną nowej tkanki z otoczeniem;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez zapisy planu biorące pod uwagę

aspekty: ekologiczny, przestrzenno – gospodarczy i społeczny, w tym: wyznaczenie terenów zieleni, ochronę wód i retencję, ograniczenie smogu i hałasu, łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową, w tym handlową, co ogranicza konieczność dalekich dojazdów samochodem;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym:

   a) gospodarowania wodami – uwzględniono poprzez ustalenie na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30 %, zachowanie terenu lasu (teren 1L) oraz ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w granicach planu nie występują tereny zalewowe,

   b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono poprzez zachowanie części terenów leśnych jako pasa zieleni oddzielającego teren zabudowy mieszkaniowej od drogi, w granicach planu nie występują tereny rolne, dla lasu na działce nr 180/4 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (decyzja Nr ….. z dnia ……..),

   c) ochrony złóż kopalin - na terenie planu nie występują złoża kopalin,

   d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu - uwzględniono poprzez wprowadzenie rygorystycznych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz umożliwienie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych w miejscu ich opadu przy użyciu systemów retencyjno - rozsączających. Działania te ograniczą ryzyko wystąpienia lokalnych podtopień w następstwie intensywnych opadów oraz zjawiska miejskiej wyspy ciepła. Dodatkowo nakaz realizacji podziemnych sieci elektroenergetycznych zwiększy odporność infrastruktury krytycznej na ekstremalne zjawiska wiatrowe, a nakaz nasadzenia na parkingach naziemnych - minimum 1 drzewa lub zachowania 1 istniejącego drzewa, na każde rozpoczęte 10 naziemnych miejsc do parkowania, ma na celu zacienienie miejsc utwardzonych;

4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem nie występują obiekty i strefy objęte ochroną konserwatorską;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1411) – uwzględniono przez ustalenie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także poprzez ustalenia służące zapewnieniu dostępności przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami; w szczególności ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych zapewniających dostępność obiektów i ich otoczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu umożliwiających jego racjonalne i efektywne wykorzystanie, a także poprzez ustalenie stawki procentowej służącej określeniu wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, naliczane w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7) prawo własności - uwzględniono poprzez poszanowanie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jak również składanie wniosków do planu, konsultacje społeczne oraz składanie uwag;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występuje teren zamknięty; w sąsiedztwie obszaru planu występują uwarunkowania związane z funkcjonowaniem lądowiska Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, w tym związane z jego ścieżką podejścia i startu, które zostały uwzględnione w procedurze planistycznej zgodnie z właściwością organów uzgadniających;

9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez wyznaczenie drogi publicznej jako ogólnodostępnego korytarza komunikacyjnego 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;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) w dniu 11 marca 2026 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) w dniu ……..., o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu w dniach …… , publikację projektu planu miejscowego w rejestrze urbanistycznym, zbieranie uwag ……;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych w upzp oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu, publikację projektu planu w Rejestrze Urbanistycznym;

13) zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez ustalenia projektu uchwały; obszar objęty planem będzie zaopatrzony w wodę z sieci wodociągowej po jej odpowiedniej rozbudowie, zaopatrzenie w wodę będzie realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wymogami dotyczącymi jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy, ponieważ na obszarze planu nie ma możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny użytkowane rolniczo ani tereny przeznaczone pod produkcję rolniczą, w związku z czym wymóg ten nie znajduje zastosowania.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ w pełni zważył interes publiczny (zapewnienie ogólnodostępnych korytarzy komunikacyjnych oraz infrastruktury) i interesy prywatne (możliwość racjonalnego zagospodarowania działek), 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 (wymóg art. 1 ust. 3 upzp).

Wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych:

1) analizy społeczne - projekt odpowiada na zapotrzebowanie lokalnej społeczności w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zapobiegając jednocześnie konfliktom sąsiedzkim poprzez wyraźne rozgraniczenie stref funkcjonalnych;

2) analizy środowiskowe - wyznaczenie strefy wyłączonej z zabudowy kubaturowej w sąsiedztwie cieku wodnego i terenów zieleni, poprzez zastosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy pozwoliło na zachowanie lokalnego korytarza ekologicznego;

3) analizy ekonomiczne - wybór granic oraz intensywności zagospodarowania poparto analizą kosztów rozbudowy niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co zapobiega niekontrolowanemu rozproszeniu zabudowy.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 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, rozbudowany o nową, wyznaczoną w planie, drogę publiczną 1KDD;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - projekt planu obejmuje tereny usytuowane w sąsiedztwie szpitala, na obrzeżu Nowej Soli, przy jednoczesnym dostępie do usług niezbędnych dla obsługi mieszkańców, a także z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - 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:

   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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443 ze zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

   b) 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 planowanej zabudowy.

5. 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, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 r. Obecnie brak jest odpowiedniego dokumentu w sprawie aktualności Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w szczególności poprzez zapisy planu dotyczące otoczenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych i na styku przestrzeni prywatnej z publicznie dostępną, w których nakazano:

1) projektowanie głównych wejść do części mieszkalnych i usługowych budynków bez stosowania barier architektonicznych (wejścia bezprogowe);

2) w przypadku konieczności pokonania różnic poziomów między ciągiem pieszym a wejściem do budynku, stosowanie pochylni o spadku podłużnym nieprzekraczającym 5%, zintegrowanych z ukształtowaniem terenu, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

3) zapewnienie ciągów pieszych łączących wejścia do budynków mieszkalnych z publicznymi ciągami pieszymi, miejscami postojowymi oraz punktami zbierania odpadów komunalnych bez barier architektonicznych;

4) dla terenu 1MWW zapewnienie minimum 1 stanowiska postojowego zlokalizowanego jak najbliżej strefy wejściowej do budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla osób posiadających karty parkingowe na każde 10 stanowisk, zgodnie z systemem parkowania określonym w uchwale.

6. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu generują dla budżetu gminy:

1) wydatki inwestycyjne - związane z koniecznością wykonania drogi publicznej klasy 1KDD oraz realizacją sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna);

2) dochody budżetowe - wynikające ze sprzedaży gruntu, wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu oraz długofalowe wpływy z podatku od nieruchomości od nowo powstałych budynków i działalności gospodarczych;

Bilans finansowy w perspektywie wieloletniej będzie dodatni – spodziewane dochody gminy przewyższą nakłady inwestycyjne, co czyni realizację planu uzasadnioną ekonomicznie.