

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Soli w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr LIX/514/22 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 ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń. Dla terenu objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Kamienną, Zielonogórską, rzeką Czarną Stróżką do granicy z Gminą Otyń, uchwalonego uchwałą Nr LVI/345/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 18, poz. 289).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń 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 w strefie mieszkalnictwa Pleszówek.

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 uwzględni.

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

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
Ustalono w zapisach rozdziału 3.
- 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 par. 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, 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 zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

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 o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu 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.

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 ładu 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 północnej części miasta 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 zmianą planu 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 zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, 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).

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.