

UZASADNIENIE (projekt)

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: **Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.**

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr VIII.49.2019 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: *Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.*

Obszar objęty opracowaniem o pow. ok. 5,2 ha położony jest po wschodniej stronie miasta Nowogród Bobrzański, ograniczony ulicą Henryka Brodatego od wschodu, ulicą 9 Maja od południa i ulicą Wiejską od zachodu. Teren od strony północnej przylega do terenów rolnych. Przedmiotowy teren jest stopniowo zabudowywany domami jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im usługami.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej. W paragrafie 6 uchwały ustalono ponadto realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp. W paragrafie 3 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w paragrafie 3 uchwały, gdzie ustalono formy dachów oraz rodzaj i kolor pokrycia.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz zakazując lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, nie ma również gruntów leśnych;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w paragrafie 9 w ten sposób, że na rysunku zaznaczono strefę ochrony konserwatorskiej a budynki przeznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków zostały w odpowiedni sposób zaznaczone i wyróżnione na rysunku planu. Zapisy planu szczegółowo określają sposób postępowania w strefie i z obiektami zabytkowymi, jak również sposób postępowania w przypadku ewentualnego znalezienia przedmiotów nasuwających przypuszczenia, że mogą być zabytkiem. Dobra kultury współczesnej na obszarze planu nie występują.

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

- a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 8 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu oraz w paragrafie 11 poprzez ustanowienie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych pasach;
- b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 7, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*
Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod zabudowę uzbrojonych w niezbędne media lub możliwe do uzbrojenia, a także o najlepszej dostępności komunikacyjnej;
- 7) *prawa własności;*
Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców w miarę możliwości na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób i podmiotów prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego;*
Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak ulice i ciągi komunikacyjne. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w paragrafie 5 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w paragrafie 5 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

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 uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, ze wstępnie wytyczonymi szlakami sieci komunikacyjnej, z infrastrukturą

techniczną w pełni obsługującą istniejącą zabudowę i posiadającą rezerwy do obsługi kolejnych terenów zabudowy. Ustalenia przedmiotowego planu sankcjonują istniejącą zabudowę i w sposób uporządkowany wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę. Rozwiązanie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański.

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 poprzez:

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

Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują istniejącą zabudowę i wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej możliwie najkrótszymi odcinkami dróg dla jak największej ilości działek.

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

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając zabudowę w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS). Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i bardziej opłacalne.

3) *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;* Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając i uzupełniając istniejącą zabudowę;

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.*

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, z dostępem do sieci komunikacyjnej, ale w różnym stopniu wyposażone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe;

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

Analiza, o której mowa w art. 32 ust.1, jest aktualnie sporządzana, w związku z tym nie jest możliwa ocena zgodności z jej wynikami, jak również podanie daty uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja*.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański uchwalonego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. ze zmianami*.

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