

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2022 Rady Gminy Nowa Sól z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej

Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/135/2020 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 4 sierpnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Dla obszaru opracowania aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej położonego na części działki nr 269/10 w Józefowie, obręb Jeziorna podyktowane zostało potrzebą rozszerzenia strefy letniskowej, co umożliwi rozwój miejscowości wypoczynkowej oraz pozwoli na pozyskanie dodatkowych środków z podatku nieruchomości dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nowa Sól www.bip.nowasol.pl, na stronie internetowej Gminy Nowa Sól www.gminanowasol.pl, a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W związku z art. 53 Ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli z prośbą o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr WZŚ.411.159.2020.RD z dnia 19.11.2020 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.4310.14.2020 z dnia 23.11.2020 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej.

Przedmiotowy plan wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z czym Wójt Gminy Nowa Sól na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) zwrócił się do Ministra Klimatu i Środowiska z uprzejmą prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 1,5170 ha na cele nierolnicze i nieleśne, dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej.

Decyzją z dnia 15.07.2021 roku (znak pisma DLŁ-WNL.8130.42.2021.PD) Minister Klimatu i Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych ujętych we wniosku.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane ustawą organy i instytucje.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie 9.05.2022 r.- 30.05.2022 oraz przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu

W wyznaczonym terminie wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** – poprzez określenie linii zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 4) **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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062);**
 - poprzez ustalenie standardów akustycznych, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku, wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalenie nieodłącznego elementu przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiającym prawidłowe korzystanie z terenu w tym elementów służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez wskazanie do zainwestowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie zwartych obszarów wsi;
- 6) **prawo własności** – poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wyznaczenie terenów pod rozwój działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, która w obecnych czasach jest bardzo pożądana;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej Gminy Nowa Sól www.gminanowasol.pl, a także obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformowanie o możliwości składania wniosków,
 - b) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz wyznaczenie terminu składania uwag do projektu planu,
 - c) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;

- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i prywatny oraz zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oparto o już istniejący system komunikacyjny, położony poza jego granicami. Ze względu na brak wskazania nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu, a jedynie wyznaczenie terenów rekreacji indywidualnej nie określono zasad wykorzystania publicznego transportu zbiorowego. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ponadto ustalono nieodłączny element przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym chodniki i ścieżki rowerowe. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjętej Uchwałą Nr L/327/2018 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Sól przyjętego Uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 18 sierpnia 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól z późn. zm.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizę wpływów na finanse gminy uwzględniono w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej”

Z prognozy finansowej wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie na finanse gminy. Wpływ na to ma charakter planu, polegający na rozszerzeniu terenów zabudowy rekreacji indywidualnej co przyczyni się głównie do zwiększenia podatków od nieruchomości. Przyjęte w planie rozwiązania nie będą generować dużych wydatków po stronie gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenia, Wójt Gminy Nowa Sól uznał, że zasadnym jest przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej.