

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szosa Poznańska w obrębie 1 Krosno Odrzańskie,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

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

### **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 7 do 12 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 12 do 14 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 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 § 14 projektu uchwały. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego ochroną krajobrazową;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12, § 13 i § 20 projektu uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 21 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 nie występują tereny zamknięte;
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 15;
- 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 § 19 i § 20 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 o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i umożliwienie składania uwag;
- 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 § 23 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.

***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”.*

Projekt planu miejscowego dotyczy gruntów przeznaczonych pod funkcje usługowe, w tym pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz tereny komunikacyjne i zieleni urządzonej. W ustaleniach projektu planu zważono na wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględniono wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na podstawie zebranych wniosków oraz w oparciu o materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunki planu. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie”. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie Odrzańskim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające z uzgodnień. Następnie ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od 24 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

***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, będzie wykorzystany dotychczasowy układ drogowy wraz z infrastrukturą techniczną. Teren położony jest przy drogach publicznych.

***2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

Projekt planu obejmuje teren, do którego przylega istniejący układ drogowy. Miasto Krosno Odrzańskie nie posiada komunikacji transportu zbiorowego na terenie miasta.

***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.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy Szosie Poznańskiej w Krośnie Odrzańskim dotyczy terenu położonego przy jednej z głównych dróg na terenie Górnego Miasta, 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.

**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 Gminy Krosno Odrzańskie zawartej w opracowaniu pt. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie”, przyjętym uchwałą Nr LIX/472/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim, z dnia 17 października 2018 r.

**Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby sporządzenia planu miejscowego, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie będą generować wydatków po stronie gminy.