

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Nisku z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LVII/466/2022 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024, poz. 1112) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne położone w obrębach Nisko i Nowosielec, w rejonie Linii Hutniczej Szerokotorowej (LHS) o łącznej powierzchni ok. 13,46 ha.

Obszar opracowania to teren nieprzekształcony antropogenicznie. Obszar od strony zachodniej to długi pas głównie lasu iglastego lokalnie z pasem terenu rolnego (zieleń niska i wyraźnie wchodząca sukcesja leśna). Od rzeki Barcówki w kierunku wschodnim obszar opracowania to tereny rolne głównie łąki i pastwiska. Od strony północnej i zachodniej (za wyjątkiem skraju północno – wschodniego) występują tereny leśne oraz rolne (łąki). Od strony południowej obszar graniczy z linią kolejową. Od strony północno – wschodniej z analizowanym obszarem sąsiaduje dawny teren produkcji rolnej (teren intensywnej hodowli zwierząt), który obecnie jest nieużytkowany. W pobliżu od strony wschodniej znajduje się

nowa inwestycja drogowa – droga ekspresowa S19. Przez obszar opracowania przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV.

Celem sporządzenia projektu Planu jest przekształcenie terenów użytkowanych rolniczo na tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, które wraz z sąsiednimi terenami o podobnej funkcji będą stanowić bazę dla rozwoju gospodarczego Niska. Projekt uwzględnia ograniczenia zagospodarowania przestrzennego wynikające z przebiegu linii kolejowej oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko w granicach analizowanego obszaru wyznaczony został teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej (2P/U).

Przeznaczenie terenu określone w projekcie *Planu* nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko.

Na obszarze objętym analizowanym projektem nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w planie stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**:
 - a) poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) poprzez ustalenie zasad: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami,
 - c) poprzez uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - d) w granicach planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary i tereny górnicze, obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się sposobu ich zagospodarowania;

- 4) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie nie określono wymagań wynikających z **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;
- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych**: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska;
- 6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów, sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

W związku z realizacją ustaleń planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne oraz budowę infrastruktury technicznej i dróg.

Nie przewiduje się roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W prognozie finansowej wykazano

- 7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
- 8) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 9) **potrzebami interesu publicznego** poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (teren drogi publicznej);
- 10) **potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**:
 - a) po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Nisko o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Gminy i Miasta Nisko z dnia 8 grudnia 2022 r. wnioski do planu, można było składać w formie pisemnej do Burmistrza Gminy i Miasta Nisko na adres Urząd Gminy i Miasta w Nisku, 37-400 Nisko, Pl. Wolności 14 w terminie do dnia

2 stycznia 2023 r. Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy (numer ewidencyjny działki i jej położenie). Wnioski mogą być wnoszone: w formie pisemnej na adres jw. albo ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: e-mail: burmistrz@nisko.pl, fax: 15 8415 630 albo za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej Urzędu Miasta na platformie ePUAP;

- b) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2024 r. do 25 marca 2024 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 8 marca 2024 r. w Urzędzie Gminy i Miasta Nisko (37-400 Nisko, Pl. Wolności 14 zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 10 kwietnia 2024 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga;
- c) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od r. do r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Gminy i Miasta Nisko (37-400 Nisko, Pl. Wolności 14 zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.

12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, na każdym etapie sporządzania planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Nisko;

13) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**, zgodnie z ustaleniami planu ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø40 mm, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko oraz zapotrzebowania na tego typu tereny wynikającego z Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta Nisko.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu może wywołać skutki finansowe dla budżetu gminy. Zgodnie prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu planu przewiduje się wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne oraz budową infrastruktury technicznej i dróg. Nie przewiduje się roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie wykazano niewielkie potencjalne dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Nisku do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.