

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe", sporządzony został na podstawie uchwały nr LX/935/2023 Rady Miasta Wisła z dnia 24 sierpnia 2023 roku, w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe".

Planem objęto obszar o powierzchni około 6,34 ha zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Opracowanie obejmuje teren położony w centralnej części miasta Wisła, w rejonie pomiędzy DW 941, a linią kolejową nr 191 relacji Katowice – Wisła Głębcze, w północno-zachodniej części jednostki strukturalnej Centrum. Przebiegająca w obszarze opracowania linia kolejowa nr 191 to drugorzędna, jednotorowa linia znaczenia państwowego. Na terenie tym znajduje się dworzec kolejowy Wisła Uzdrowisko, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz dawny zameczek myśliwski Habsburgów wpisany do rejestru zabytków.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum przesiadkowego w Wiśle, w obrębie którego znajduje się zabytkowy dworzec PKP, jest stworzenie podstaw prawnych, niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenów integrujących planowane funkcje transportowe (centrum przesiadkowe) z kontekstem urbanistycznym i historycznym, przy uwzględnieniu zapisów dotychczas obowiązujących planów i studium. Celem jest również ochrona ekonomicznych, kulturowych, przyrodniczo-krajobrazowych oraz estetycznych walorów przestrzeni, szczególnie ważnych na obszarze objętym planem.

Cele szczegółowe:

- Integracja infrastruktury transportowej z wartościami historycznymi – ustalenia planu mają zapewnić możliwość efektywnej integracji różnych środków transportu (pociągi, autobusy, rowery, piesi) z zachowaniem i odpowiednim eksponowaniem zabytkowego dworca PKP.
- Ujednoczenie zapisów planistycznych – Plan powinien ujednoczyć zapisy obecnie obowiązujących planów w kontekście nowych inwestycji, takich jak centrum przesiadkowe czy przejście podziemne, tworząc jednolity i spójny dokument.
- Zwiększenie jakości przestrzeni publicznych – Rewitalizacja przestrzeni publicznych wokół centrum przesiadkowego ma na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, oferując nowe możliwości dla rekreacji i spotkań społecznych.
- Rozwój centrum miasta i realizacja celów publicznych – plan umożliwia realizację niezbędnych celów publicznych, takich jak modernizacja, przebudowa i rozbudowa miejskich systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co przyczyni się do ukształtowania spójnego układu urbanistycznego, przy zachowaniu praw nabytych właścicieli nieruchomości.

**Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w oparciu o art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), za wyjątkiem zagadnień nie występujących w obszarze objętym planem, zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum Przesiadkowe”, uwzględnione w następujący sposób:**

**- art. 1, ust. 2:**

### 1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całościowy kształt ustaleń zawartych w planie, zarówno w części tekstowej planu, jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całościowy kształt można wskazać główne elementy takie jak:

- wzmocnienie funkcji centrum miasta jako węzła komunikacyjnego integrującego różne środki transportu publicznego (kolej, autobusy), co potencjalnie wygeneruje dodatkowe przepływy ludzkie i polepszy warunki dla preferencji usługowego przeznaczenia terenów,
- ochrona przed zabudową przedpola zabytkowego dworca PKP, zapewniającą ekspozycję bryły dworca dla wjeżdżających do centrum miasta drogą wojewódzką nr 941 od strony Ustronia,
- propozycję ukształtowania pierzei zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej wzdłuż głównego deptaka miejskiego ul. 1 Maja, potencjalnie zastępującej istniejącą niską zabudowę

handlową, z zastosowaniem narzędzi urbanistycznych oraz zapewnienie maksymalnie korzystnej ekonomicznie propozycji intensyfikacji zabudowy, potencjalnie skłaniającej właścicieli do zmiany sposobu zagospodarowania tego terenu,

- dążenie do regulacji relacji przestrzennych między sąsiadującymi funkcjami użytkowania terenu, aby minimalizować ryzyko występowania konfliktów, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej elastyczności na obszarach o istniejącej funkcji mieszkaniowej. Działania te mają na celu stworzenie warunków dla rozwoju miasta kompaktowego, charakteryzującego się zintegrowaną strukturą przestrzenną,
- dopuszczenie na terenach mieszkaniowo-usługowych możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kameralnej formie, charakteryzującej się budynkami zawierającymi nie więcej niż 6 mieszkań,
- korzystne ukształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wzdłuż dróg publicznych,
- ustalenie dla większości terenów minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy, w celu zachowania harmonii w sylwecie miasta, ekonomicznie uzasadnionego wykorzystania terenów dopuszczonych do zabudowy oraz eliminacji potencjalnie niekorzystnych przestrzennie obiektów o niewielkiej kubaturze,
- parametry zabudowy terenów oraz przeznaczenie umożliwiające integrację planowanej zabudowy z otaczającym krajobrazem oraz z centralnym punktem orientacyjnym w postaci dworca PKP,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy, w tym kolorystyki i formy, dla osiągnięcia spójności estetyki zabudowy obszaru w nawiązaniu do wartości chronionych planem, zwłaszcza obiektów zabytkowych i pasaży w ulicy 1-go Maja,
- zachowanie terenów zieleni urządzonej określonej w planie obowiązującym,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów działek oraz kąta położenia granicy w stosunku do przyległego pasa drogowego, uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału, na wszystkich terenach zabudowy.

ponadto ustalenia tekstu planu takie jak:

- zakaz lokalizowania:
  - działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów;
  - urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz wiatru z zastrzeżeniem umożliwienia lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej do ich bezpośredniego zasilania;
- zakaz stosowania jako pokrycia dachu spadzistego: blachy falistej i trapezowej,
- zakaz stosowania dachów spadzistych o przesuniętych połaciach w kalenicy oraz dachów naczółkowych lub mansardowych,
- dopuszczalność stosowania wyłącznie określonych planem elementów dachu spadzistego dla dookreślenia pożądanego charakteru zabudowy,
- ograniczenie możliwości magazynowania odpadów poza budynkami wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niewielkich obiektów usługowych (o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>),
- zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności:
  - nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych,
  - nakaz zapewnienia, poza terenami dróg publicznych, miejsc do siedzenia i odpoczynku o zróżnicowanym charakterze, takich jak: ławki, siedziska wkomponowane w murki, itp.,
  - nakaz różnicowania faktury lub materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych) dla ich czytelnego wyodrębnienia,
  - nakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów, hulajnóg, itp. pojazdów,
  - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w szczególności obiektów usługowo-handlowych, poza lokalizowanymi związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez oraz służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych,
  - precyzyjne uregulowanie zasad sytuowania sezonowych ogródków gastronomicznych w ramach pasaży w ulicy 1-go Maja,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej albo w obrębie terenu w ilości dostosowanej do funkcji,

- nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem infrastruktury kolejowej, jako podziemnych,
- ustalenie, iż konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, poza terenem komunikacji kolejowej, z zachowaniem wysokości obiektów budowlanych określonych dla poszczególnych terenów.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:

- zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz łąk i pastwisk poprzez wyznaczenie terenów zieleni oznaczonych symbolami ZP i RNL,
- zakaz lokalizowania zabudowy na terenach zieleni urządzonej oraz łąk i pastwisk,
- zakaz lokalizacji działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów;
- zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz wiatru z zastrzeżeniem umożliwienia lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej do ich bezpośredniego zasilania,
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
- ograniczenie możliwości magazynowania odpadów poza budynkami do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
- zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej z zastrzeżeniem, że w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania wód do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami: MN-MW-U, MN-U, UT-UK, 3KOP, KKK,
- ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów zgodnych z przepisami odrębnymi, lub stosowanie systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.
- przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej (40%) lub usługowej (średnio 23,5%)

W obszarze planu brak form ochrony przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan obejmuje ochroną budynki i obiekty przedstawiające wartość historyczną, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach delegatura w Bielsku-Białej, regulując zakres ich ochrony, w szczególności chroniąc przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami w obrębie obiektów i ich otoczenia.

Ochroną strefową objęto działki nr 51/4, 51/5, 55/8, na których usytuowany jest zabytek objęty ochroną na mocy wpisu do Rejestru Zabytków pod numerem A/249/2022 z 6 czerwca 2022 roku, tj. dawny zameczek myśliwski Habsburgów przy ulicy Lipowej 4a, poprzez określenie zasad ochrony dla strefy.

Dodatkowo projekt planu, poprzez właściwe ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewnia właściwą ekspozycję budynku dworca objętego ochroną konserwatorską w planie.

W obszarze objętym planem dotychczas nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z zasięgiem stref sanitarnych od cmentarza w sposób adekwatny do zasad, którym podlega wyznaczenie terenów pod cmentarze na podstawie przepisów odrębnych,

- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych
- ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych poprzez właściwe rozgraniczenie i sytuowanie przeznaczeń - dopuszczenie jako przeznaczenia terenu jedynie usług o charakterze nieuciążliwym.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni

- poszanowanie praw nabytych, w granicach określonych ustaleniami studium,
- wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,
- eliminację możliwości realizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli ujawnianych we wnioskach i uwagach,
- poszanowanie praw nabytych albo wypracowanie odmiennych rozwiązań zachowujących dotychczasową wartość terenów,
- wprowadzenie przeznaczeń stanowiących cele publiczne jedynie na terenach gminnych bądź Skarbu Państwa,
- uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa nr 191 o znaczeniu państwowym, dla której utworzono teren zamknięty – plan uwzględnia te tereny ustalając przeznaczenie zgodne z wolą organu uzgadniającego. Dodatkowo na rysunku planu wskazano strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązują zasady zagospodarowania i prowadzenia robót wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w szczególności art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Zapewniono również możliwość prawidłowego funkcjonowania głównego układu komunikacji drogowej, tj. drogi wojewódzkiej nr DK 941.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- objęcie terenu położonego pomiędzy linią kolejową a drogą wojewódzką, zgodnie ze studium, terenem przeznaczonym na realizację infrastruktury kolejowej oraz obsługi podróźnych umożliwiającego realizację planowanego centrum przesiadkowego, w przyszłości pełniącego rolę hubu dla transportu publicznego - zaproponowane rozwiązanie pozwala na elastyczne kształtowanie zagospodarowania tego terenu zarówno na cele związane wyłącznie z funkcją kolejową jak i na szeroko rozumianą infrastrukturę obsługi podróźnych w ramach węzła przesiadkowego wraz z niezbędnymi, uzupełniającymi drobnymi usługami.
- wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznej z odpowiednio ustalonym kierunkiem przekształceń (przeznaczeniem) i wprowadzenie niezbędnych uregulowań dla wzmocnienia publicznego i reprezentacyjnego charakteru tych terenów,
- usankcjonowanie istniejącego układu dróg wojewódzkich i gminnych oraz ich prawidłowego powiązania,
- przyjęcie rozwiązań chroniących przeznaczenie kolejowych terenów zamkniętych przed zmianą na inne cele oraz uwzględnienie możliwości wnioskowanego rozszerzenia tych terenów,
- ochrona istniejących wartości kulturowych wraz z ich otoczeniem,
- zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy przestrzeniami publicznymi,
- rozwiązania szczegółowe planu chroniące w miarę możliwości estetykę i architektoniczny porządek urbanistyczny przestrzeni publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji, rozbudowy, przebudowy oraz zmiany przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem infrastruktury kolejowej, jako podziemnych,
- dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii obejmujące energię promieniowania słonecznego, jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż moc mikroinstalacji lub urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- dopuszczenie realizacji na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej, stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie z dnia 9 lutego 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez 21 dni roboczych w dniach od 2 do 22 września 2024 roku, o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w oparciu o art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu nie zwiększa ilości terenów przeznaczonych do zabudowy w tym mieszkaniowej, w stosunku do stanu istniejącego i planów obowiązujących, jednakże dopuszcza lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, aczkolwiek o małej skali (maksymalnie 6 lokali mieszkalnych). Ponadto istotnie zmniejsza, potencjalnie możliwą do realizacji, ilość powierzchni usługowych, poprzez zmianę przeznaczenia terenu sąsiadującego z dworcem PKP z nakazu realizacji intensywnej wielkogabarytowej zabudowy usługowej na tereny obsługi komunikacji, w związku z czym nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę. Niezależnie od powyższego obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową o średnicach (90-160 mm), zapewniającą właściwą obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę w tym do celów przeciwpożarowych.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Rozwiązania planu szanują prawa nabyte wynikające w szczególności z planów obowiązujących, z ograniczeniem realizacji celów publicznych do terenów należących do gminy albo Skarbu Państwa, przy zachowaniu pełnej ich funkcjonalności w aspekcie realizacji celów projektu planu.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

Układ drogowy obszaru objętego planem nie ulega zasadniczym przekształceniom, zachowując w pełni istniejącą strukturę przestrzenną, tym samym nie zmieniając transportochłonności istniejącej. Przewidziane planem centrum przesiadkowe będzie pełniło funkcje węzłowe dla transportu publicznego w skali całego miasta, będzie więc, wraz z zadaniem komplementarnym w postaci budowy przejścia podziemnego pod DW 941, minimalizować transportochłonność układu przestrzennego całego miasta poprzez umożliwienie lepszej integrację pomiędzy publicznym transportem kołowym, szynowym oraz pieszo-rowerowym, z zachowaniem wysokiej dostępności nowego węzła dla pieszych od strony centrum miasta.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;  
Przedmiotowy plan nie wprowadza nowych, w stosunku do obowiązujących planów, terenów zabudowy mieszkaniowej.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.  
Układ drogowy obszaru objętego planem jest w pełni wykształcony i zrealizowany, plan wprowadza nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy przestrzeniami publicznymi, do których zaliczono tereny wszystkich dróg publicznych oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:  
Obszar objęty planem jest terenem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, plan nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę a jedynie wprowadza korekty przeznaczenia w zgodności ze studium. Ma to szczególne znaczenie dla terenu oznaczonego symbolem UT-UB-KO – teren usług lub obsługi komunikacji gdzie przesłanką do zmiany funkcji jest kompleksowe zagospodarowanie, częściowo zdegradowanej przestrzeni użytkowanej na cele publiczne i podniesienie jej standardu.

**Zgodność z wynikami analizy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Wisły podjęła uchwałę nr L/436/2006 z dnia 28 września 2006 roku w sprawie analizy aktualności „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania...” i uchwalonych wcześniej planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta. Data podjęcia niniejszej uchwały wskazuje na brak aktualnego dokumentu dotyczącego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, wobec czego brak jest możliwości zbadania zgodności planu z tym dokumentem.

Niemniej jednak Rada Miasta Wisły uchwałą nr VIII/107/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. przyjęła zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła”. Polityka przestrzenna gminy jest zatem wyrażona w dokumencie stosunkowo aktualnym w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany plan realizuje ustalenia przyjęte w obowiązującym dokumencie strategicznym spełniając warunek nienaruszalności jego ustaleń.

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

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała na niekorzystny bilans, jednak jest to wyłącznie skutek nominalny, nie mający faktycznego przełożenia na budżet Gminy.

Prace nad projektem planu były przedmiotem posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przeprowadzonej w dniu 11 czerwca 2024. roku, która wydała opinię pozytywną z uwagami zawartymi w opiniach indywidualnych poszczególnych członków komisji, które w części zostały uwzględnione.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła” przyjętej uchwałą nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisły z dnia 25 czerwca 2015 r.