UCHWAŁA NR LXX.11.2024
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Niedoradz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Otynia Nr LVII.7.2023 z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miejscowego części miejscowości Niedoradz, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń przyjętego uchwałą Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otynia z dnia 30 czerwca 2022 r., Rada Miejska Otyń uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Niedoradz, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub przeznaczenia ustalone w planie jako dominujące na danym terenie;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca do 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczą linii zabudowy nie więcej niż o 2 m, podziemne części budynków;
6) **budowlach towarzyszących** należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia terenu, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, gazownicze, gospodarowania odpadami oraz dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe;

7) **obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury itp.;

8) **infrastrukturze drogowej -** urządzenia techniczne drogi oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki transportu publicznego, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring, kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, zieleń przydrożna, elementy małej architektury;

9) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniżej położonej części obiektu do poziomu najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;

10) **strefa zieleni** - część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej-1MNW, 2MNW;**

2) **teren drogi dojazdowej-1KDD;**

3) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej -1KR;**

4) **teren elektroenergetyki -1IE.**

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zachowanie linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego;

2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) dla działek ewidencyjnych objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;

4) dla projektowanej zabudowy w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 30 % całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, 2MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami odbywa się w oparciu o przepisy odrębne.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 6. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów i terenów;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, z uwagi na brak takich terenów lub obiektów;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW, 2MNW ustala się:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m^2;

2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 5 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego terenu 1KR powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 90^o.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowe oczyszczalnie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 ust. 11;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną :

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 ust. 11.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycjiz zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsce postojowe w garażu;

2) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc.

4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i z terenu drogi dojazdowej 1KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W planie miejscowym ustala się **teren drogi dojazdowej** oznaczonej symbolem 1KDD, publicznie dostępnej.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 5%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW, 2MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**

2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług;**

3) dopuszczenie lokalizowania nieodłącznych elementów przeznaczenia terenu, które stanowią budowle i obiekty towarzyszące bezpośrednio z nim związane, umożliwiające prawidłowe korzystanie z terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,04
- maksymalny – 0,4,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy -

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 10 m,
- dla pozostałej zabudowy obiektami towarzyszącymi – 5 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30^o - 45^o lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^o - 45^o,
- dla pozostałej zabudowy obiektów towarzyszących:
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 0^o - 15^o,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 15^o - 25^o
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^o - 45^o,

2. W strefie zieleni o szerokości 5 m, oznaczonej na rysunku planu na terenie 1MNW, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni o charakterze izolacyjnym.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogowej dojazdowej**;
2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury drogowej i budowli towarzyszących
3) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 11 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury drogowej i budowli towarzyszących
3) dopuszczenie prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.
4) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektroenergetyki**;
2) dopuszczenie lokalizacji budowli towarzyszących, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0%.

d) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m

e) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 0^o - 15^o,

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Otyń

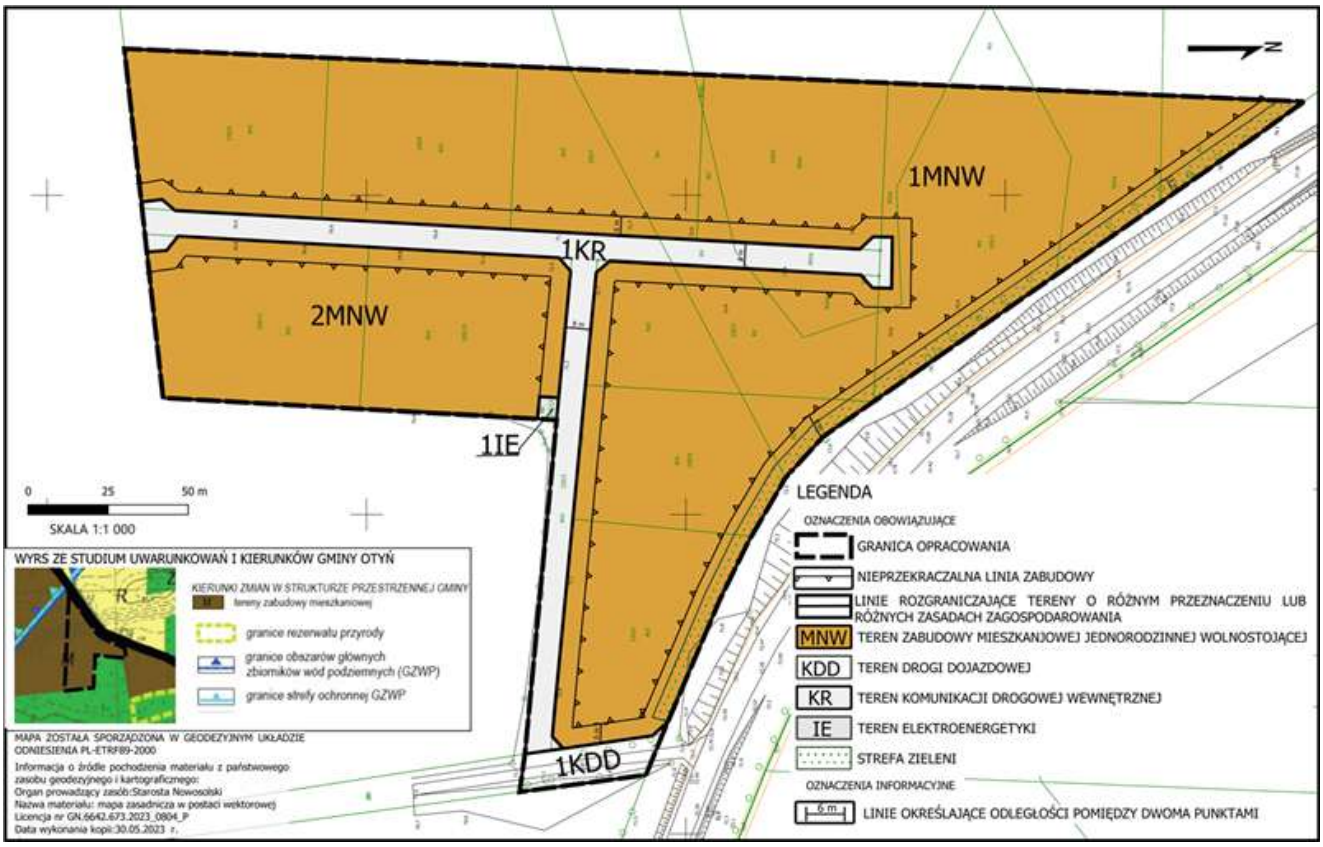
Aneta Smolicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX.11.2024

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 27 lutego 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NIEDORADZ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX.11.2024

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 27 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Niedoradz

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Niedoradz.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX.11.2024

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Rada Miejska w Otyniu rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez gminę:

- budowa sieci wodociągu gminnego,

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną i ciepłowniczą - finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- budowa sieci gazowej,

- budowa sieci energetycznej SN i stacji transformatorowych SN/nn.

b) budowa dróg

- finansowana przez gminę:

- budowa drogi dojazdowej.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt 3.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:

a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

b) kredytów i pożyczek,

c) obligacji komunalnych,

d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX.11.2024

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 27 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr LVII.7.2023 z dnia 9 marca 2023 r. Rady Miejskiej Otyń w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Niedoradz, przystąpiono do sporządzenia niniejszego planu.

Uchwałą objęto teren działek nr ewid. 235/1, 235/2, 235/3, 235/4, 235/5, 235/6, 235/6, 235/7, 235/8, 235/9,235/11, 235/12, 235/13 i część działki 233 w obrębie Niedoradz, położony przy drodze powiatowej, w niedalekiej odległości od miejscowości Niedoradz. Powierzchnia obszaru objętego przystąpieniem wynosi 3,8 ha i stanowią ją użytki rolne klasy IV, V i VI oraz drogi.

Aktualnie przedmiotowy teren nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W planie zastosowano następujące zapisy dotyczące geometrii dachów w § 4 pkt 4, które nie są sprzeczne z ustaleniami studium bowiem zgodnie z pkt 24.2. studium- wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w nawiązaniu do zdania „*Biorąc pod uwagę parametry zabudowy sąsiedniej, wskaźniki urbanistyczne, w planach miejscowych, należy uściślić,,* dzięki zapisowi § 4 pkt 4 chroni się główną bryłę dachu (tak jak ustalono w studium – dach dwuspadowy i wielospadowy – należy rozumieć jako główne ustalenie) jednocześnie pozwalając na odstępstwo w postaci krycia części dachu (30% całego dachu) daszkami o innym nachyleniu, jednospadowymi itp. np. nad wejściem, budowę wykuszy, gdzie główna bryła dachu pozostaje w zgodzie z głównym kierunkiem określonym w studium. Budynki z innymi daszkami np. jednospadowymi na częściami budynku wybudowane już są w m. Niedoradz, wobec tego zgodnie z zasada równości należało również uściślić takie odstępstwo w przedmiotowym planie, tak by przy wydawaniu pozwolenia na budowę nie było wątpliwości.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Otyń https://bip.wrota.lubuskie.pl/ugotyn/, a także obwieszczono na tablicach 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 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 części miejscowości Niedoradz.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr WZŚ.411.64.2023.EK z dnia 15 maja 2023 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.9022.1.1.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Niedoradz.

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

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

Projekt planu nie uzyskał pozytywnej opinii od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli oraz od Wojewódzkiego Lubuskiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wielkopolskim. Opinia tych organów nie jest wiążąca, wobec tego po ponownym przeanalizowaniu lokalizacji terenu objętego planem zagospodarowania, zgodnie z uzupełniłem do prognozy którą przedstawiono do ponownej opinii ww. Organom zdecydowano o kontynuacji prac planistycznych celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 8 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. oraz w dniu 21 grudnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w ustaleniach projektu planu uwzględniono:

1) wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4;

2) 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1.**Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w §4, §7, §12.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w § 4, §12.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono w §4, na terenie planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony, wobec tego nie wystąpiono o zgodę na zmianę gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Nie wyznaczono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

5) 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 2023 r. poz. 2240) – 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 umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym elementów służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni- poprzez określenie wysokości opłaty planistycznej

7) Prawo własności - poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami.

9) Potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące ustalenia ładu przestrzennego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględniano w § 8.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem *zagospodarowania* przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektroniczne, uwzględniono poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gazecie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, miejscowości Niedoradz oraz w BIP w dniu 25 kwietnia 2023 r. oraz poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w od 8 grudnia 2023 r. do 2 stycznia 2024 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 21 grudnia 2023 r. oraz zapewnieniu dostępu do informacji planistycznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez zbieranie dokumentacji na każdym etapie procedury planistycznej.

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono w § 8 pkt 2.

2.**Wymogi wynikające z art. 1 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i prywatny oraz zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3.**Wymogi wynikające z art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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.

4.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przyjętej Uchwałą XVI/104/2015 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Otyń przyjętego Uchwałą Nr XLVII/48/2022 Rady Miejskiej Otynia z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało niewielki wpływ na budżet gminy. W celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy mogą generować znaczne wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy szczegółowo opisano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.