UCHWAŁA NR XLI.266.2022
RADY GMINY NIEGOSŁAWICE

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),* art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),* a także w związku z uchwałą Nr XVIII.126.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 1 czerwca 2020 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice,* po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice,** zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,29 ha.

2. Plan miejscowy składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu miejscowego.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia **rysunek planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Gmina Niegosławice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice” - **załącznik nr 1**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **załącznik nr 2**;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych **– załącznik nr 3**;

4) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego - **załącznik nr 4**.

5. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach objętych planem miejscowym;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - z uwagi na brak takiej potrzeby;

6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak zidentyfikowania na obszarze planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na niedopuszczenie na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotnisk użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu terenów;

10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu terenów;

11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów;

12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego terenów zamkniętych, a także brak konieczności wyznaczenia ich stref ochronnych;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - z uwagi na brak takiej potrzeby.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych zdefiniowanych lub określonych w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;

2) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

3) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniżej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu,

c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach - pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego urządzenia lub zespołu urządzeń wraz z elementami mocującymi te urządzenia;

4) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

4) **strefa, w której zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych**;

5) **symbol terenu** objętego planem miejscowym.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;

2) osie granic i linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w poprzednim punkcie.

3. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicą obszaru planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu.

§ 3. 1. Teren objęty planem miejscowym, oznaczony symbolem **„N1KO”** przeznacza się **dla kompostowni odpadów biodegradowalnych.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, na terenie „N1KO” dopuszcza się:

1) budowle, instalacje oraz urządzenia budowlane służące właściwemu funkcjonowaniu kompostowni odpadów biodegradowalnych;

2) tymczasowe obiekty budowlane, w tym obiekty kontenerowe związane z funkcjonowaniem kompostowni odpadów biodegradowalnych;

3) drogi technologiczne i place manewrowe składające się na wewnętrzny układ komunikacyjny, na zasadach określonych w § 9;

4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w § 10;

5) zieleń, w tym izolacyjną;

6) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 4. 1. Obszar planu miejscowego leży w obszarze chronionego krajobrazu, w zasięgu którego obowiązuje Uchwała Nr XI/146/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 2456).

2. Na mocy uchwały, o której mowa w poprzednim ustępie ustala się strefę, w której zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych.

3. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego i prowadzenia na nim inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków grzybów, roślin i zwierząt, oraz ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

4. Działalność prowadzona na obszarze planu miejscowego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny.

5. Na obszarze planu miejscowego powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się obowiązek nasadzenia wzdłuż wschodniej, południowej i zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości nie większej niż 5 m od tych granic, rzędów drzew lub krzewów; nie dotyczy to obszarów niezbędnych dla wjazdów i wejść na obszar planu miejscowego oraz pasów technologicznych infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego.

§ 5. 1. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Roboty budowlane i ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

§ 6. 1. Lokalizacja budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejś ze stron tych linii.

3. Ustala się następujące gabaryty budynków poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 1000 m²;

2) maksymalna wysokość budynku - 12 m;

3) budynki mają być kryte dachami z połaciami o nachyleniu do 10º, w których dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

4. Wysokość posadowionych na gruncie:

1) budowli nie może przekraczać maksymalnej wysokości określonej dla budynków, z zastrzeżeniem następnego punktu;

2) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz masztów nie może przekraczać 20 m.

5. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 5 m.

6. Regulacje określające formy dachów w budynkach nie należy stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

7. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0º-80º w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych.

8. Na obszarze planu miejscowego powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 90% powierzchni działki.

9. Na obszarze planu miejscowego ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,003;

2) maksymalną – 0,1.

10. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

11. Granice obszaru planu miejscowego stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne

§ 7. 1. Granica planu miejscowego może stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału ma umożliwiać przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - 1 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10^o.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie wymienione w innych paragrafach.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

2. Granice stref ochronnych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia, o których mowa w poprzednim ustępie oraz granicę ewentualnego występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, stanowi granica obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także wiążące się z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nieokreślone w innych paragrafach.

§ 9. 1. Warunkiem powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym jest zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu kołowego i pieszego.

2. Na obszarze planu miejscowego nie wyznacza się liniowych obiektów komunikacji; obsługę w zakresie komunikacji należy zapewnić z drogi gminnej zlokalizowanej na działce o numerze 201 obręb Niegosławice, przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy planu miejscowego, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do dróg technologicznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 3 określa się następujące parametry:

1) minimalna szerokość – 3 m;

2) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni - 1;

3) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

4. Na terenie „N1KO” ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi – 1 miejsce parkingowe na dwa stanowiska pracy w obszarze planu miejscowego.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o ile:

1) nie zostanie zakłócona podstawowa funkcja terenu;

2) nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu.

2. Parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:

1) wodociągowej – DN 32;

2) kanalizacji sanitarnej – DN 110;

3) elektroenergetycznej – 230 V;

4) gazowej - DN 25;

5) ciepłowniczej – DN 20;

6) kabli elektroenergetycznych i innych – co najmniej jednożyłowe;

7) rurociągów technologicznych – DN 20, ale nie więcej niż DN 2000.

3. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarze planu miejscowego, z zewnętrznymi systemami infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.

4. Wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

5. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

Rozdział 9.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 11. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 0,1% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegosławice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

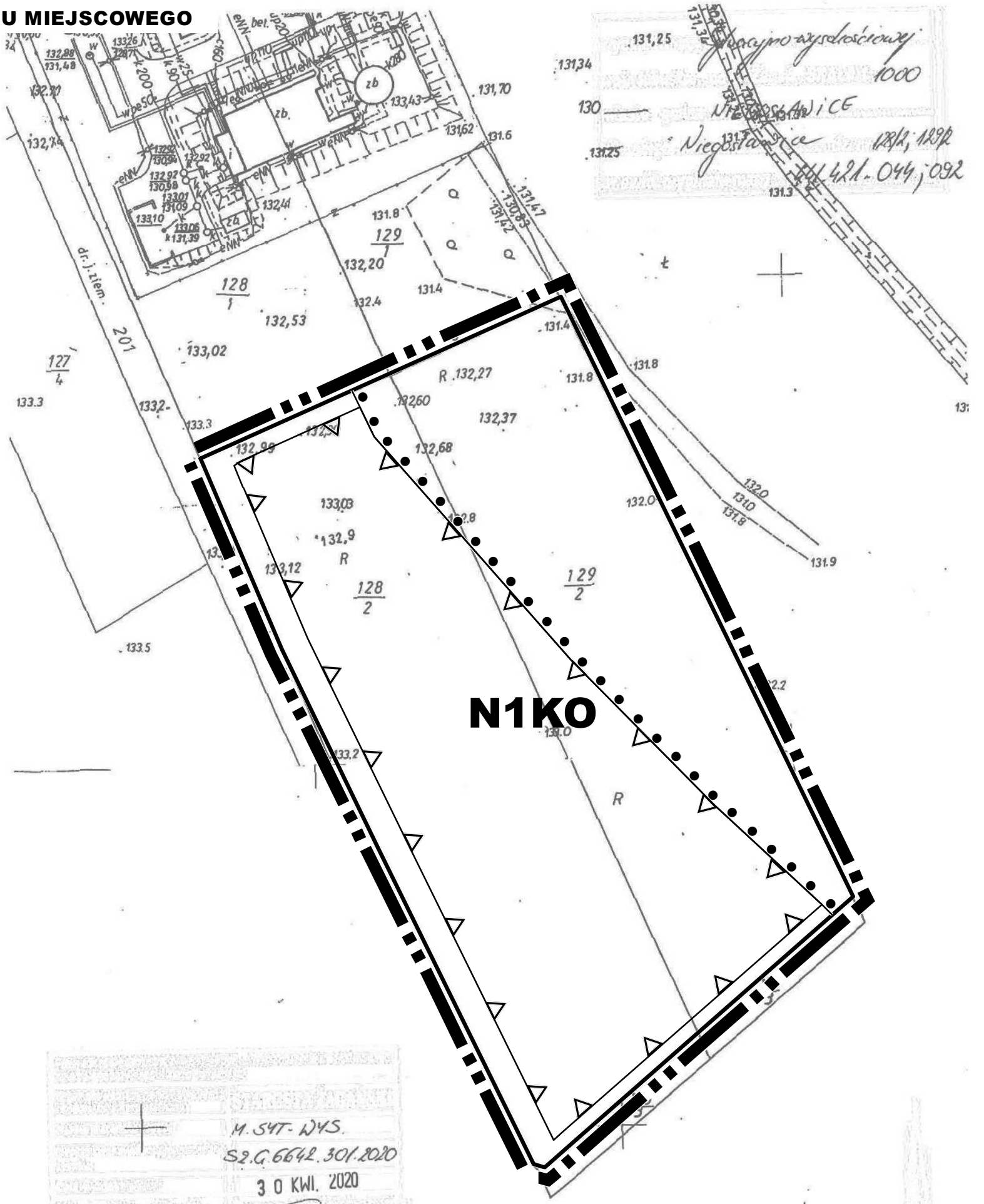
Arkadiusz Szlachetko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI.266.2022
Rady Gminy Niegosławice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

GMINA NIEGOSŁAWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 128/2 I 129/2 W OBRĘBIE NIEGOSŁAWICE W GMINIE NIEGOSŁAWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

STREFA, W KTÓREJ ZAKAZUJE SIĘ BUDOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

N1KO SYMBOL TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

KO TEREN DLA KOMPOSTOWNI ODPADÓW BIODEGRADOWALNYCH

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



0 10 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI.266.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o SPOSOBIE rozpatrzeniA uwag do PROJEKTU PLANU odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Gminy Niegosławice rozstrzyga**, co następuje:

odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice **nie wpłynęła żadna uwaga**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI.266.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 27 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) **Rada Gminy Niegosławice** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice **rozstrzyga, co następuje**:

§ 1. Celem sporządzania projektu planu miejscowego było umożliwienie realizacji kompostowni odpadów biodegradowlanych, będącej inwestycją gminną.

§ 2. W sposób nie kolizyjny z celem, o którym mowa w § 1, dopuszczono możliwość wprowadzenia w obszarze projektu planu miejscowego także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie wykluczając w tym zakresie sieci gminnych.

§ 3. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, prawem zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i z prawem ochronie środowiska.

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

4. Prawdopodobieństwo wystąpienia potrzeb w zakresie określonym w ust. 1 będzie niewielkie, bo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice nie wyznaczono zespołów pod zabudowę mieszkaniową.

5. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

6. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1) dochody własne;

2) dotacje;

3) pożyczki preferencyjne;

4) fundusze Unii Europejskiej;

5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI.266.2022

Rady Gminy Niegosławice

z dnia 27 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice,

o którym mowa w art. 15 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Przystąpienie do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice w gminie Niegosławice* zainicjowano Uchwałą Nr XVIII.126.2020 Rady Gminy Niegosławice z dnia 1 czerwca 2020 r.

Projektem Planu objęto działki ewidencyjne nr 128/2 i 129/2 w obrębie Niegosławice o powierzchni około 1,29 ha. Na obszarze tym nie obowiązuje obecnie żaden plan miejscowy.

Rada Gminy Niegosławice uchwaliła przedmiotowy miejscowy plan uchwałą nr XXXI.196.2021 z dnia 29 lipca 2021 r., jednak w wyniku skargi złożonej przez Wojewodę Lubuskiego z dnia 26 października 2021 r., Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości wyrokiem z dnia 24 lutego 2022 r., syg. akt SA/Go 1043/21. W ocenie Sądu doszło do istotnego naruszenia trybu sporządzania miejscowego planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem zarówno zaskarżony miejscowy plan jak i zmiana studium umożliwiająca stwierdzenie zgodności projektu planu z ustaleniami studium, uchwalone zostały tego samego dnia, tj. 29 lipca 2021 r. W związku z powyższym, po konsultacji z Wojewodą Lubuskim jako organem nadzorczym, ustalono, że Rada Gminy Niegosławice uchwali ponownie przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po uprzednim wyłożeniu projektu opracowania do publicznego wglądu.

Do sporządzenia projektu Planu przystąpiono w związku z potrzebą realizacji inwestycji polegającej na budowie kompostowni odpadów biodegradowalnych. Inwestycja ta planowana jest przez Gminę Niegosławice. W planowanej kompostowni będą utylizowane i recyklingowane osady: ściekowe, piasku i skratek, z oczyszczalni ścieków położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem Planu. Celem odzysku substancji odżywczych z ww. osadów i odpadów, będzie uzyskanie produktu handlowego w postaci środka poprawiającego właściwości gleb.

Dla realizacji ww. celu w projekcie Planu cały jego obszar przeznaczono dla kompostowni odpadów biodegradowalnych (teren oznaczony symbolem „N1KO"). Na terenie tym - w ramach przeznaczenia terenu - dopuszczono: budowle, instalacje oraz urządzenia budowlane służące właściwemu funkcjonowaniu kompostowni odpadów biodegradowalnych;

·tymczasowe obiekty budowlane, w tym obiekty kontenerowe związane z funkcjonowaniem kompostowni odpadów biodegradowalnych;

·drogi technologiczne i place manewrowe składające się na wewnętrzny układ komunikacyjny;

·obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

·zieleń, w tym izolacyjną;

·miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych.

Przy formułowaniu powyższych ustaleń kierowano się potrzebą realizacji planowanego przedsięwzięcia i jednocześnie ochrony walorów środowiskowych obszaru objętego projektem Planu i jego otoczenia. Uwzględniono przy tym ograniczenia wynikające z jego położenia w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Szprotawki".

Ze względu na lokalne uwarunkowania i specyfikę planowanej inwestycji w projekcie Planu tym nie określono szeregu elementów planu miejscowego, w tym obligatoryjnych, np.: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych), granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających

przekształceń lub rekultywacji, granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych czy minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

I. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniało w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu Planu, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez:

a)określenie zasad kształtowania nowej zabudowy, odpowiadającej charakterowi funkcji, jaką ma pełnić,

b)uwzględnienie zapisów Uchwały Nr X/146/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2019 r. *w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki”,*

c)obowiązek nasadzenia rzędów drzew i krzewów wzdłuż wschodniej, południowej i zachodniej granicy obszaru projektu Planu (§ 4 ust. 6), w celu lepszego wkomponowania nowej inwestycji w lokalny krajobraz;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji w Rozdziale 3 i 8, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu Planu nie występują grunty leśne ani grunty pod wodami powierzchniowymi;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych (regulacje w Rozdziale 4);

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez:

a)wprowadzenie zapisów w § 4 ust. 4 sygnalizujących, że działalność prowadzona na obszarze projektu Planu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny,

b)wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (§ 4 ust. 5),

c)wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych np. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (§ 9 ust. 4);

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez dopuszczenie nowej zabudowy na terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków;

7)prawo własności uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie uwzględniono ze względu na funkcję planu miejscowego oraz występujące na nim uwarunkowania;

9)potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez wskazanie przeznaczenia obszaru objętego projektem Planu, zgodnie z oczekiwaniami Władz Gminy;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8, przy czym na przedmiotowym obszarze nie dopuszczono sieci szerokopasmowych;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawie *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie*

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej uwzględniono m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) zapewnienie możliwości udostępniania zainteresowanym - zgodnie z obowiązującymi przepisami - dokumentacji sprawy;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji w Rozdziale 8, umożliwiających prowadzenie infrastruktury technicznej, w tym wodnej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawia się następująco:

1)ważone były 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 poprzez m.in.:

a)rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,

b)uwzględnienie opracowań sporządzonych przez różne podmioty, odnoszących się do obszaru projektu Planu;

2)ważone były wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu Planu.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawia się następująco:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszaru położonego przy istniejących ciągach komunikacyjnych;

2)kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - nie uwzględniono, ponieważ w projekcie Planu nie przewiduje się w ogóle zabudowy mieszkaniowej;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - nie uwzględniono ze względu na specyficzne przeznaczenie wprowadzone w projekcie Planu, które wyklucza swobodny wstęp na jego obszar;

4)kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – nie dotyczy, ze względu na fakt, że obszar objęty projektem Planu leży poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, co wynika z jego specyficznej funkcji;

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, 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 – poprzez objęcie projektem Planu obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, o którym mowa w lit. a, z dostępem do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

IV. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 *ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*.

W art. 6 u*stawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono np. poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy.

V. Obszar objęty projektem Planu nie został dotychczas objęty obowiązującymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu Planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice.

VI. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w taki sposób, że realizacja planowanego na obszarze projektu Planu przedsięwzięcia będzie pociągać za sobą konieczność poniesienia wydatków z budżetu gminy. Na obszarze projektu Planu przewidziano bowiem zagospodarowania, które Gmina będzie musiała zrealizować na swój koszt.

Realizacja ustaleń projekt Planu umożliwi zmianę obecnego sposobu zagospodarowania obszaru nim objętego. Przy czym rzeczywista zmiana sposobu użytkowania gruntów nie będzie stanowiła przesłanki do zmiany podstawy ich opodatkowania i nie będzie generowała dochodów dla budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż teren inwestycji znajduje się i pozostanie, po jej realizacji we władaniu gminy Niegosławice. Niemniej Gmina po realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie mogła czerpać korzyści finansowe z komercyjnej działalności kompostowni odpadów. Prowadzenie takiej dzielności recyklingowej w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków przyczyni się do oszczędności finansów publicznych. Gmina posiadając własną kompostownię nie będzie zmuszona do wydatków z budżetu w celu wywozu, utylizacji i recyklingu odpadów powstałych w skutek działalności oczyszczalni ścieków działającej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji.