

UCHWAŁA NR XXXIX.39.2017
RADY GMINY OTYŃ

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń
(część).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art.14 ust. 8, 15, 29 i 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część).

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

4. 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, stanowi załącznik nr 3.

5. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXV.19.2013 Rady Gminy w Otyniu z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część) i uchwałą nr XXXIII.5.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV.19.2013 Rady Gminy w Otyniu z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część);
- 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojeżdż;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;

- 7) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, edukacji, kultury, rozrywki, opieki zdrowia, administracji, finansów, zamieszkania zbiorowego, bezpieczeństwa publicznego, z wykluczeniem stacji paliw;
- 9) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;
- 10) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 11) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny inie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- U** – tereny usług;
- P/U** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej;
- US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym;
- ZP** – tereny zieleni;
- ZL** – teren leśny;
- WS** – tereny wód powierzchniowych;
- E** – tereny stacji elektroenergetycznych;
- TZ** – teren zamknięty;
- KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;
- KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;
- KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- KDX** – tereny ciągów pieszo - jezdnych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane,
- c) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- d) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno; pastelowa kolorystyka elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
- b) lokalizację obiektów tymczasowych funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
- c) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości od 1,5 do 3 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) umieszczanie tablic informacyjnych i szyldów na elewacjach budynków, w ramach jednej działki budowlanej, których powierzchnia przeznaczona na reklamę nie może przekraczać 1,0 m²;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
- b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi,
- c) lokalizowania turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i farm wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej,
- d) lokalizowania biogazowni.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) MN, MN/U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 2) US jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

2. Działalność usługowa lub produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

5. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

6. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

9. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

10. Zagospodarowanie terenów przylegających do rzeki, kanału i rowów melioracyjnych nie może wpływać negatywnie na ich funkcję, a także zakazuje się grodzenia działek od strony rzeki, kanału i rowów oraz nasadzeń drzew i krzewów w celu konserwacji – minimum 2 m.

11. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg oznaczone symbolem KDL i KDD oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US:

1) ustala się:

a) ogólnodostępność,

b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnienie oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych; świadome komponowanie zieleni na terenach rekreacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, gazony);

3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2 m.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 1 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

1) ustala się zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna 0,6,

- minimalna 0,03,

b) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6 – 20 m, gospodarczych i garaży 3 – 20 m,
- e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, gospodarczych i garaży do 6m,
- f) ilość kondygnacji: nadziemnych jedna oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1,
- g) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45°,
- h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- i) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,
- j) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) formę zabudowy bliźniaczą,
- b) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,
- c) realizację budynków z piwnicami,
- d) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
- e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- g) rozbudowę budynków od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 7 m, dachy o nachyleniu połaci 25° - 40°,
- i) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,
- j) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- k) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- l) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;

3) zakazuje się od frontu działek realizacji ogrodzeń prowizorycznych, płotów betonowych i pełnego muru.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN 2** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

1) ustala się:

- a) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,6,
 - minimalna 0,03,
- c) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6 – 20 m, gospodarczych i garaży 3 – 20 m,
- f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, gospodarczych i garaży do 6m,
- g) ilość kondygnacji: nadziemnych jedna oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1,

- h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45° ,
 - i) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - j) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,
 - k) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) formę zabudowy bliźniaczą,
 - b) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,
 - c) realizację budynków z piwnicami,
 - d) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - g) rozbudowę budynków od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej nie więcej niż 7 m, dachy o nachyleniu połaci 25° - 40° ,
 - i) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,
 - j) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - k) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - l) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) zakazuje się od frontu działek realizacji ogrodzeń prowizorycznych, płotów betonowych i pełnego muru.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, dla którego:

- 1) ustala się:
- a) funkcję mieszkaniowo – usługową w proporcjach indywidualnie określonych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej lub usługowej,
 - b) formę zabudowy mieszkaniowej - budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; zabudowy usługowej – zabudowa zwarta,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,6,
 - minimalna 0,1,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 25%,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 6 – 20 m, obiektów towarzyszących 3 – 10 m,
 - g) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, obiektów towarzyszących do 7m,
 - h) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 3 w budynkach mieszkalnych i usługowych, 1 w obiektach towarzyszących,
 - i) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 30° - 45° ,

j) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

k) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) dachy płaskie dla obiektów towarzyszących,

b) budowę kondygnacji podziemnych,

c) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, dla których:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,0,

- minimalna 0,1,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,

d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 30%,

e) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6 – 40 m, obiektów towarzyszących 3 – 30 m,

f) maksymalną wysokość budynków usługowych do 12 m, obiektów towarzyszących do 7m,

g) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych od 1 do 3, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,

h) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20° - 45°,

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących zgodnie z ustaleniami uchwały,

b) dachy płaskie,

c) budowę kondygnacji podziemnych,

d) infrastruktury technicznej,

e) realizację zieleni rekreacyjnej, małej architektury, ogrodzeń,

f) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojeżdż, miejsc postojowych,

g) na terenie oznaczonym symbolem **U 1**, realizację ciągu pieszego lub ścieżki rowerowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od istniejącej drogi wojewódzkiej znajdującej się poza granicami planu, o szerokości min. 1,5 m.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa produkcyjno – usługowa, dla których:

1) ustala się:

a) funkcję produkcyjno – usługową w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo produkcyjnej,

b) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna 2,0,

- minimalna 0,1,

- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
- f) maksymalną wysokość budynków produkcyjno – usługowych, usługowych lub produkcyjnych do 20 m, obiektów towarzyszących do 10 m,
- g) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych lub produkcyjnych od 1 do 4, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,
- h) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych lub produkcyjnych 6 m – 100 m, obiektów towarzyszących 3 m – 60 m,
- i) dachy płaskie,
- j) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej;

2) dopuszcza się:

- a) budowę kondygnacji podziemnych,
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30⁰,
- c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- d) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych oraz dojeżdż przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- f) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US 1**, ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, dla którego:

1) ustala się:

- a) budowę boiska i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- b) maksymalną wysokość obiektów sportowych i innych, np. ogrodzenia, trybuny - do 10m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%, urządzonej jako zielony skwer z drzewami,
- d) powierzchnię ewentualnej zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
- f) szerokość elewacji frontowej 6 m - 30 m,
- g) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, tj. od 1 kondygnacji do 1 kondygnacji z poddaszem,
- h) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25°-45°,
- i) co najmniej 2 miejsca parkingowe utwardzone,
- j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US 2**, ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację boisk do gier małych, placów zabaw i placów do wypoczynku,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,
- c) realizację zieleni niskiej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację zieleni wysokiej,
 - b) lokalizację małej architektury i ogrodzeń,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU**, ustala się przeznaczenie: teren obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym, dla którego:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących budynków produkcyjnych z możliwością remontów i przebudowy,
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,02,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
- d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 40%,
- e) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyżej niż 7m,
- f) dachy o minimalnym nachyleniu połaci – 12^o,
- g) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) uprawy ogrodnicze, sadownicze,
- b) realizację szklarni, tuneli foliowych,
- c) realizację infrastruktury technicznej,
- d) realizację małej architektury, ogrodzeń.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni, dla których:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenów zielenią o charakterze izolacyjno – ochronnym,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%,
- c) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2) dopuszcza się:

- a) leśne zagospodarowanie terenów,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację dojazdów i dojazdów;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się przeznaczenie: teren leśny, dla którego:

1) ustala się:

- a) utrzymanie funkcji leśnej,
- b) powierzchnię biologicznie czynną – 100%,
- c) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

3) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi oraz budynkami tymczasowymi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych, dla których:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i ochrona istniejących rowów melioracyjnych, kanału i rzeki,
- b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i skanalizowanie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) realizację przejazdów mostkowych;

3) zakazuje się zabudowy terenów.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie: tereny stacji elektroenergetycznych, dla których:

1) ustala się:

- a) utrzymanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych,
- b) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,
- c) formę zabudowy: stację transformatorową słupową, kontenerową,
- d) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 1%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy 15 m,
- h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna,
- b) przebudowę obiektu i zmiany parametrów urządzeń;

3) zakazuje się:

- a) zabudowy obiektami małej architektury,
- b) nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **TZ** ustala się przeznaczenie: teren zamknięty, dla którego:

1) ustala się:

- a) utrzymanie terenu zamkniętego komunikacji kolejowej – linia kolejowa nr 273 relacji Wrocław – Szczecin wraz z obiektami i urządzeniami obsługi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,
- f) wysokość zabudowy budynków do 8 m i budowli do 50 m,
- g) ilość kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 2,
- h) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;

2) dopuszcza się:

- a) remont i przebudowę istniejących budowli,
- b) rozbudowę infrastruktury kolejowej,
- c) realizację ekranów akustycznych.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 22. 1. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz – Głogów o statusie najwyższej ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach którego położony jest obszar objęty planem.

2. Część obszaru objętego planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu o nazwie „Dolina Śląskiej Ochli”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 23. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 600 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 300 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji produkcyjno – usługowej 1000 m²;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji usługowej 500 m²;
- 4) granice działek należy ustalać prostopadle do przyległego pasa drogi z tolerancją 20⁰.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 20 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują zakazy:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyżej niż 3 m;
- 3) elementów reklamowych wymagających fundamentowania.

2. Na terenach przylegających do terenu zamkniętego – torów kolejowych oznaczonego na rysunku planu symbolem TZ odnośnie ich zagospodarowania:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków przemysłowych i bytowych do miejskiej sieci kanalizacji lub do zbiorników bezodpływowych,
 - c) pozostawienie nieogrodzonego pasa gruntu o szerokości co najmniej 4 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu),
 - d) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi przy robotach ziemnych wykonywanych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego;

2) zakazuje się:

- a) odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
- b) prowadzenia magistrali wodociągowych o przekroju większym niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowych,
- c) lokalizacji masztów i konstrukcji wieżowych w odległości od obszaru kolejowego mniejszej, niż planowana wysokość obiektu,
- d) lokalizacji urządzeń przekaźnikowych powodujących zakłócenia w urządzeniach kolejowych,
- e) lokalizacji pulsujących reklam świetlnych powodujących oślepienie maszynistów prowadzących pociągi,
- i) lokalizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

3. W granicach planu leży zlikwidowany odwiert Otyń – 2, wskazany na rysunku planu, wokół którego obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5 m. W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

4. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania w obrębie Zbiornika Wód Podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem:

- 1) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.

3. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych, utrzymanie i modernizację istniejących dróg oraz lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg na tereny przylegające.

4. Ustala się budowę ciągów komunikacyjnych pieszo – jezdnych o jednoprzestrzennej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na tereny przylegające.

5. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się przebudowę i budowę infrastruktury technicznej oraz budowę ścieżek rowerowych.

6. Drogi publiczne, wewnętrzne oraz ciągi pieszo – jezdne ustala się jako drogi pożarowe.

7. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na działce wliczając garaż;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U – minimum 1 miejsce postojowe na działce wliczając garaż, w zabudowie usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U – minimum 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy.

8. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
 - c) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania sieci i armatury wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - d) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania urządzeń i sieci kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora lub do istniejących cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) ustala się:
- a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza:
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą;
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
 - c) budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji produkcyjno – usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U i na terenach o funkcji usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
 - d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,
 - zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,
 - e) skablowanie istniejących linii energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg,
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z magazynowaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. 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 niniejszej uchwały.

Rozdział 13.

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 28. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 29. Traci moc uchwała nr XXXVIII/216/2005 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i części wsi Otyń (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12, poz. 288).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Aneta Smolicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX.39.2017

Rady Gminy Otyń

z dnia 18 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część)

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Otyń z dnia 22 grudnia 2016 r. oraz do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Otyń z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wymienionego wyżej projektu planu, Rada Gminy w Otyniu rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu w czasie wyłożenia w dniach od 15 listopada do 6 grudnia 2016 r.

Zgłaszająca uwagę w czasie wyłożenia wymienionego wyżej projektu planu w dniu 16 listopada 2016 r. Pani Małgorzata Petela, Konradowo.

Treść uwagi

Zmienić przeznaczenie na działce nr 293/2 w obrębie Konradowo z terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu usług komercyjnych na działkę budowlaną.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianami.

Teren obejmujący przedmiotową działkę przeznaczony został w studium pod usługi publiczne i komercyjne.

Stwierdza się zatem, że uwaga wniesiona do projektu miejscowego planu została nieuwzględniona ponieważ zmiana przeznaczenia wymienionej wyżej działki z usług na mieszkaniową naruszałaby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń.

Stwierdza się, że w terminie od 14 marca do 28 marca 2017 r., o którym mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX.39.2017

Rady Gminy Otyń

z dnia 18 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część), inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, ze zm.) Rada Gminy w Otyniu rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-ktcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

środków pomocowych,

kredytów i pożyczek,

udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

obligacji komunalnych.

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXV.19.2013 Rady Gminy w Otyniu z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część) i uchwała nr XXXIII.5.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV.19.2013 Rady Gminy w Otyniu z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część).

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 100,6 ha w obrębie Konradowo i w obrębie Otyń. Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia nowych regulacji określających zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej, pod usługi sportu i rekreacji, zieleń, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W rozdziale 3 uchwały ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejscowości.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a)Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b)Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c)Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;

d)Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie przewiduje się inwestycji powodujących konieczność przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b)Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

a)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej lub produkcyjnej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

b)Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób

niepełnosprawnych;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni;

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę położonych na obrzeżach istniejących miejscowości o najlepszej dostępności komunikacyjnej i możliwości uzbrojenia terenu.

7)prawa własności;

Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeb interesu publicznego;

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak drogi i tereny usług sportu i rekreacji, tereny zielone. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.

10)potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, na stronie internetowej gminy;

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obejmuje obszary istniejącej zabudowy z rozbudowaną siecią komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu.

Ustalenia przedmiotowego planu porządkują zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniową, usługową, produkcyjną, sport i rekreację. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój usług

i produkcji - czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe.

Przeznaczenie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do przedmiotowego planu.

Położenie wsi Konradowo i Otyń w pobliżu miasta Nowa Sól i Zielona Góra, stwarza dogodne warunki do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Zaspakając będzie ona potrzeby mieszkańców tych wsi i osób fizycznych zatrudnionych w rozwijającym się sektorze produkcyjnym i usługowym na terenie Nowej Soli i Zielonej Góry.

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystane zostaną jako tereny sypialniane dla sąsiadujących w/w miast.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

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

Tereny objęte planem w części zlokalizowane są w obszarze zurbanizowanym z dostępem do istniejącego układu komunikacyjnego. Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS). Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i opłacalne;

3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej. Plan dopuszcza w rozdziale 7 uchwały realizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;

4) *dążenie 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), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

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.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze powiatowej i przy drogach gminnych oraz przy linii kolejowej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część) zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Otyń w latach 2010 - 2014”, w szczególności z zawartą we wnioskach końcowych dokumentu „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętą uchwałą Rady Gminy w Otyniu, w zakresie prowadzenia właściwej polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część)*.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001 r. ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005 r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Otyń.