

UZASADNIENIE

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca**
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

W planie nie ustalono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ponieważ teren objęty planem jest zagospodarowany w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.

W planie nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ponieważ planem objęta jest jedna działka, o powierzchni 0,37 ha, o jednorodnym przeznaczeniu, należąca do jednego właściciela – gminy Otyń.

Rysunek planu, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały, wykonany został na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, ponieważ w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, dla obszaru objętego planem, tylko w tej skali dostępna jest mapa zasadnicza.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 w/w ustawy, w tym:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – ujęte w ustaleniach od § 6 do § 8 projektu uchwały.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe – ujęte w ustaleniach od § 8 do § 11 projektu uchwały.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ujęte w § 10 projektu uchwały (projekt nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony).
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ujęte w § 11 projektu uchwały.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ujęte w § 8 oraz § 13 ust. 2 - projektu uchwały.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 15 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu.
- 7) Prawo własności – poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi. W granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte.
- 9) Potrzeby interesu publicznego – w projekcie planu nie występują przestrzenie publiczne, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – ujęte w § 14 projektu uchwały.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do tego planu, a w drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i możliwości składania uwag.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym wgląd w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu.
- 13) Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – obszar objęty projektem planu ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej.

2. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 w/w ustawy: „Uwzględnienie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna”.

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości jak i potrzeby inwestycyjne gminy.

W chwili obecnej, na terenie objętym planem zlokalizowany jest budynek zaplecza sanitarno – socjal-

nego zespołu gminnych obiektów sportowych, który przystosowany jest do organizacji imprez służących okolicznościowej rekreacji i rozrywce mieszkańców gminy. Znajduje się również plac zabaw, wyposażony w obiekty małej architektury, służący rekreacji codziennej mieszkańców gminy.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, od strony północno – wschodniej, znajduje się gminny kompleks sportowo – rekreacyjny. Od strony południowo – wschodniej znajduje się kompleks leśny. Od strony Północno – zachodniej i południowo – zachodniej przylegają, do terenu objętego planem, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu zapewnienia ochrony kameralności osiedla mieszkalnego, w tym interesu prywatnego jego mieszkańców, w planie w szczególności:

- 1) wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej szerokości 3 m wzdłuż granic z zabudową jednorodziną oraz wprowadzono obowiązek realizacji zieleni izolacyjno – ochronnej, złożonej z gatunków średniowysokich drzew i krzewów;
- 2) dopuszczono budowę ekranów akustycznych;
- 3) zakazano rozbudowy budynku istniejącego;
- 4) zakazano realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dla terenu wydzielonego w planie;
- 5) zakazano również realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.

W trakcie procedury planistycznej na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu dla przedmiotowego terenu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków. Do przedmiotowego terenu, poza pismami od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Następnie uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia do projektu planu od organów i instytucji do tego uprawnionych oraz wyłożono projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną, zapewniając kolejny raz, udział społeczeństwa w procedurze planistycznej.

W przewidzianym terminie, tj. do dnia 30 października 2018 r., na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Świerkowej w miejscowości Modrzyca wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły trzy pisma, zawierające łącznie pięć uwag, które zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy, winny być rozpatrzone przez Burmistrza Otynia. Trzy uwagi z pięciu dotyczyły, co do zasady, tej samej sprawy, jedna sprawa nie miała znamion uwagi do planu miejscowego.

W dniu 8 listopada 2018 r., Burmistrz Otynia rozstrzygnął o uwzględnieniu uwag, co skutkowało ponownym wyłożeniem projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Ponadto na potrzeby planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny wymagające uzyskania zgody, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

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

Obsługa komunikacyjna nieruchomości, której plan dotyczy, będzie wykorzystywała dotychczasowy układ drogowy i infrastrukturę techniczną. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia zwarty obszar istniejącej zabudowy. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej miejscowości Modrzyca.

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

Obszar objęty opracowaniem nie obejmuje terenów zabudowy mieszkaniowej. Plan dotyczy usług z zakresu: kultury, rozrywki i rekreacji. Tym nie mniej projekt planu wykorzystuje istniejący układ dro-

gowy wraz z istniejącą komunikacją transportu zbiorowego.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W granicach projektu planu nie występują drogi publiczne, ani inne tereny, na których można byłoby lokalizować publiczne ciągi piesze i rowerowe. Główne trasy komunikacyjne, w tym piesze i rowerowe przewidziane są w pasach istniejących dróg publicznych i innych gminnych, zlokalizowanych poza granicami opracowania.

4) uwzględnienie planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na terenach położonych na obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, dotyczy terenu, który wpisuje się w obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, usytuowany jest na skraju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu boiska sportowego. Na tym terenie przewiduje się adaptację istniejącego budynku. Teren jest w pełni wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oraz posiada dojazd od strony boiska sportowego, a także możliwość dojścia od strony osiedla mieszkalnego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, zgodny jest z polityką przestrzenną gminy Otyń, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”.

Zgodnie ze studium, teren objęty planem, wpisuje się w obszar terenu usługowego, dla którego wyznaczono jako funkcję dominującą (kierunkową) – zabudowę usługową publiczną lub komercyjną. Przez zabudowę usługową, zgodnie z definicją studium, należy rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności (w tym usługi publiczne), służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomii, zakwaterowania, informacji i komunikacji, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej, administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji, pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych oraz naprawy i konserwacja komputerów, artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo i zabiegi kosmetyczne, działalność związana z poprawą kondycji fizycznej oraz rzemiosło. W studium, dla tego terenu, dopuszczono również mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną.

Wyznaczone w planie przeznaczenie dla tego obszaru: zabudowa usługowo - mieszkaniowa, nie wykracza poza zakres funkcji wyznaczonych w studium.

Studium Otyń jest nowym dokumentem, uchwalone zostało uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń w dnia 14 grudnia 2017 r. i uwzględnia aktualne na dzień dzisiejszy aspekty przepisów prawa, jak również potrzeby i możliwości rozwojowe gminy. Z uwagi na krótki okres, który minął od uchwalenia studium, gmina nie wykonała jeszcze oceny aktualności studium.

▪ **Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby sporządzenia planu miejscowego, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie będą generować wydatków po stronie gminy.