

**UCHWAŁA NR XXXIV.35.2021  
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr X.29.2019 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 27 czerwca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń oraz uchwałą Nr XXI.25.2020 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 28 maja 2020 r., w sprawie zmiany uchwały Nr X.29.2019 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, zwaną dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,36 ha, graniczący:

- 1) od północnego – zachodu – z terenem drogi powiatowej – ulicą Lipową;
- 2) od północnego – wschodu i południowego – zachodu – z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) od południa - z terenem rowu melioracyjnego.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

6. 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 do uchwały.

7. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

**§ 4. 1.** W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obiekty i obszary, w tym zarejestrowane stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie zabytków;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;
- 6) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 7) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 8) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej.
- 9) grunty leśne wymagające ochrony;
- 10) ciek naturalne;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 5. 1.** Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 10.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 11 do 19.

**§ 6. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

- 2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należąca do danego przeznaczenia terenu i znajdująca się w budynku;
- 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 9) teren - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) budowli lub wiat – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub wiaty,
  - b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 11) zabudowa kubaturowa - należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające teren. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 7. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) obsługi firm i klienta,
  - c) niepublicznych usług oświaty,
  - d) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
  - e) usług drobnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) zakazuje się grodzenia działek budowlanych na terenie 1MN, w odległości mniejszej niż 4 m, liczonej od granicy rowu, oznaczonego symbolem 1WS i granicy planu;
- 2) dopuszcza się realizację usług pod warunkiem, że nie przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego:
  - a) jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny, w rozumieniu § 6 ust. 1 pkt 4 uchwały,
  - b) w pomieszczeniach dobudowanych;
- 3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego na granicy działki budowlanej, w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi powiatowej, ulicy Lipowej, która przylega do granicy planu,
  - b) 8 m, liczonej od granicy rowu, oznaczonego symbolem 1WS i granicy planu;
  - c) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi gminnej, ulicy Malinowej, oznaczonej symbolem 1KDD,
  - d) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;
- 7) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojący lub bliźniaczy;
- 8) parametry budynków mieszkalnych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - b) rodzaj dachów:
    - strome, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu stromego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
- na terenie MN1, dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachów stromych: □

- pomiędzy 35° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, lukarn oraz innych podobnych,

9) ustala się parametry budynków garaży, gospodarczych oraz wiat:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachów:

- strome, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie;

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów stromych – pomiędzy 20° a 40°;

10) ustala się rodzaj pokrycia dachów stromych - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;

11) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m, w przypadku dachów stromych lub na terenie MN1 - 7 m, w przypadku dachów płaskich,

b) budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachów stromych
- maksymalnie 4 m, w przypadku dachów płaskich,

c) budowli - maksymalnie 5 m;

12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4;

13) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 0,7;

14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %.

3. Teren 2MN oraz przeważająca część terenu 1MN, położone są w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

4. Dla obiektu hydrologicznego zlokalizowanego na terenie 2MN obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

**§ 8. 1.** Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony symbolem **1KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa.

2. Dla terenu 1KDD, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.

3. Teren 1KDD, położony jest w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

**§ 9. 1.** Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Dla terenu 1KDW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 7,5 m do 10 m.

3. Teren 1KDW położony jest w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

**§ 10. 1.** Wyznacza się **teren wody powierzchniowej śródlądowej**, oznaczony symbolem **1WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – urządzenie melioracji wodnych - rów o symbolu R-So-22.

2. Dla terenu 1WS, w zakresie zasad kształtowania zabudowy w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy zharmonizowane z otoczeniem.

3. Teren 1WS położony jest w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 11. 1.** W zakresie realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
  - b) dopuszcza się przekroczenie tych linii elementami wystroju elewacji, w tym: gzymsami i pilastrami oraz na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych lub kiosków;
- 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 7) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, części budynków, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie istniejących ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

- 8) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku remontu dachu, przebudowy poddasza lub rozbudowy istniejącego budynku;
  - 9) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów o innym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych i budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.
2. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.
3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności obowiązuje zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

#### **Rozdział 4.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 12.** 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się 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;
- 5) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 13.** 1. W planie, przestrzeń publiczną stanowi publiczna droga dojazdowa 1KDD.

2. Na terenie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) zapewnienie ogólnodostępności,
  - b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
  - c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów;
- 2) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni o charakterze dekoracyjnym, lub obiektów małej architektury o wysokości maksymalnej 5 m, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.**

**§ 14.** 1. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Obiekt hydrogeologiczny (CBDH), oznaczony na rysunku planu na terenie 2MN, w przypadku kolizji z planowaną zabudową, należy zlikwidować zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.



## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

**§ 15.** 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek 700 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalne fronty działek - 19 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°.

3. Dopuszcza się, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielanie działek o parametrach wynikających z planowanej funkcji, z terenów o innym przeznaczeniu.

4. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 16.** 1. Dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

- 1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż sieci, w poziomie, dla linii napowietrznych nn - 0,4 kV – nie mniejsze niż 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- 2) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych.

3. W przypadku skablowania sieci, ustalenia ust.2 pkt 1 nie obowiązują.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 2, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

5. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami infrastruktury technicznej, sieci należy przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 17. 1.** W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, ulicę Malinową.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązują:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:

a) zabudowa mieszkaniowa, co najmniej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) biura – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety lekarskie i inne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 18. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z planowanymi lub istniejącymi obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu;

2) nakazuje się zapewnienie dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, (poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej.

6. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, poprzez jej budowę, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 12 ust. 2 pkt 2 lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

#### **Rozdział 10. Stawki procentowe.**

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 11. Przepisy końcowe.**

**§ 20.** W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Otyń, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/222/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 20 grudnia 2005 r.

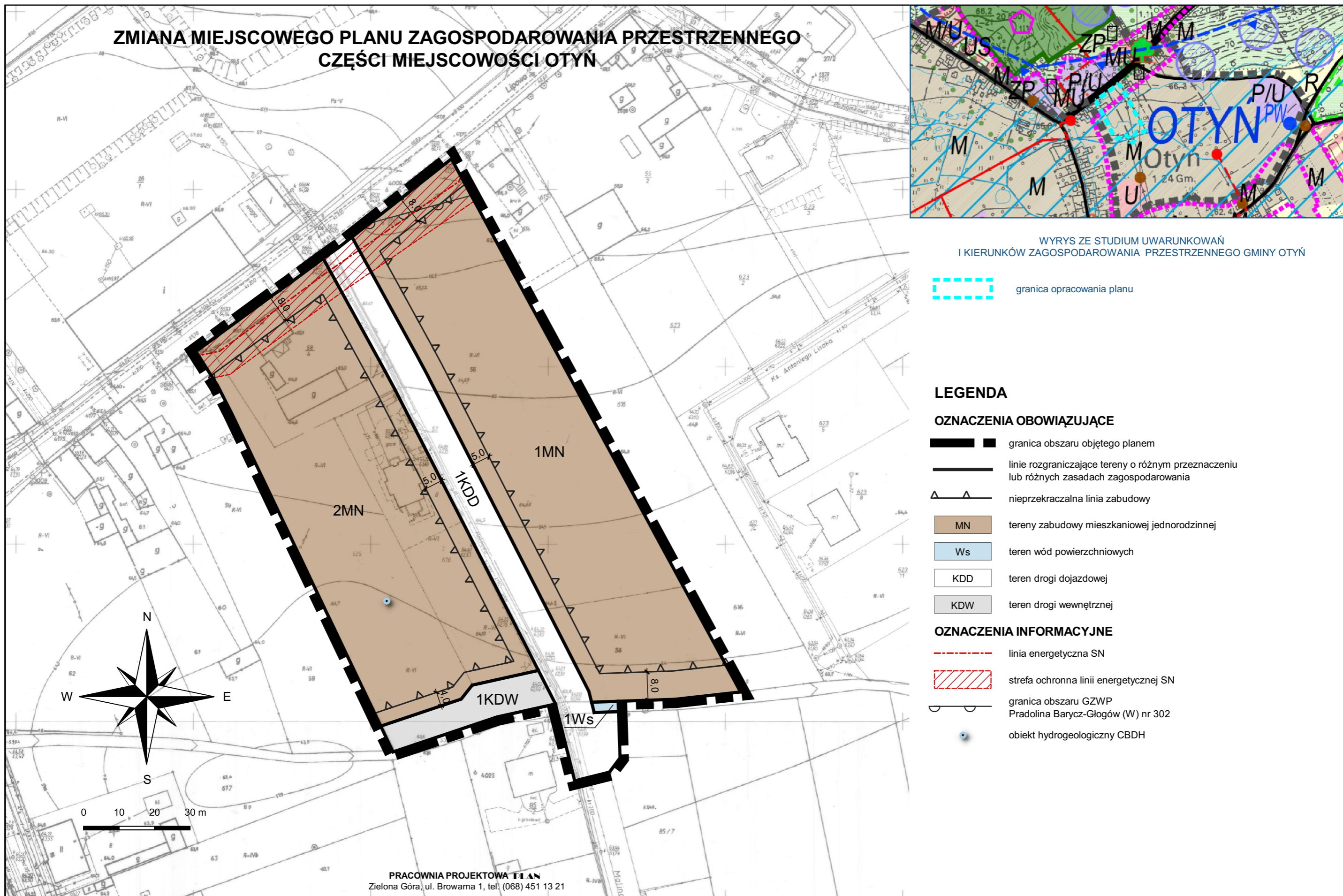
**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aneta Smolicz**

Rysunek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV.35.2021  
Rady Miejskiej Otyń  
z dnia 30 czerwca 2021 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag,  
dotyczące obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miejscowości Otyń

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń,  
nie wniesiono uwag.



## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305) Rada Miejska Otyń rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, które należą do zadań własnych gminy, obejmują finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, podlegające dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne, realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne. Należą do nich::

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz.

3. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą, czyli dróg gminnych.

4. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę, wymienionych w ust. 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

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

- 1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską Otyń;
- 2) pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV.35.2021

Rady Miejskiej Otyń  
z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne utworzone dla planu**

## Uzasadnienie

**do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części miejscowości Otyń,  
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)**

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 7 do 10 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § od 11 i § 12 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12 i § 17 projektu uchwały; w obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono, ponieważ w obszarze planu nie występują obiekty i obszary, w tym zarejestrowane stanowiska archeologiczne, chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12, § 13 i § 18 projektu uchwały,

b)potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 ust.2 pkt 1 lit. b;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 19 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 uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, prowadzonych przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; dopuszcza się również wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi; w granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte;

9)potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 18 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz umożliwienie składania uwag, a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13)zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 18 ust. 3 uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

**W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:**

*„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania*



*z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.*

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w jego granicach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i komunikację. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, uchwalonym uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., obszar objęty planem stanowi teren zabudowy mieszkaniowej (M). Funkcją dominującą (kierunkową) na terenie studium, oznaczonym symbolem M jest: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla tego terenu w studium wyznaczono również funkcje dopuszczone: usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza. Przez usługi w studium – należy rozumieć usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, 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. Zatem należy stwierdzić, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową 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. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu zmiany planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające z uzgodnień. Następnie w dniu 16 marca 2021 r. ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od 23 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r. W tym czasie w dniu w dniu 9 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 27 kwietnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

***W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:***

***1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.***

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna nieruchomości, której plan dotyczy, poprzez istniejący układ drogowy oraz wydzielone w planie tereny publicznej drogi dojazdowej KDD i drogi wewnętrznej KDW.

***2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.***

Projekt planu obejmuje teren, do którego przylega istniejący układ drogowy. Otyń nie posiada publicznego transportu zbiorowego na terenie miasta.

***3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.***

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązanie z istniejącym układem drogowym. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego.

***4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

***1) 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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;***

***2) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, 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.**

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń dotyczy terenu o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej, sąsiaduje z terenami mieszkaniowymi.

**Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.**

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze gminy Otyń, która przyjęta została uchwałą Nr XVI.104.2015 Rady Gminy w Otyniu z 28 października 2015 r., w sprawie: aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Otyń, w zakresie prowadzenia właściwej polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych.

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

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