

UCHWAŁA NR XXXIX.68.2021

RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 16 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX.8.2021 Rady Miejskiej Otyń, z dnia 25 lutego 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowo - usługowa.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,42 ha, graniczący:

- 1) od południowego - wschodu – z terenem drogi powiatowej – ulicą Lipową i terenem zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) od północnego – wschodu – z terenem ciągu pieszo - jezdni i terenem zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) od północnego zachodu i południowego - zachodu - z terenem niezabudowanym.

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. Zbiór danych przestrzennych do planu, stanowi 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) nieprzekraczalna linia 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub 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. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna - 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 lub ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 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 - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) budowli lub wiat – pionowa odległość liczona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub wiaty,
 - b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 8) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu.

2. W planie wyznacza się następujące tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MNU;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do obiektów użyteczności publicznej.

2. Nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

- 1) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków;
- 2) 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;
- 3) wyznaczone linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, nieotynkowanych garaży blaszanych lub kiosków.

4. Zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych.

5. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury lub infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

6. Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stację elektroenergetyczną.

7. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 5 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

8. 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

§ 8. 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 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 i biogazowni.

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 – dla terenu MNU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 4) 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;
- 5) 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.

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.

Przeznaczenie terenów. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem MNU,

ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - b) zakwaterowania, z wyłączeniem hoteli robotniczych i hosteli,
 - c) biur, finansów i ubezpieczeń,
 - d) obsługi rynku nieruchomości,
 - e) niepublicznych usług oświaty,
 - f) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
 - g) usług drobnych, w tym naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego lub domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych.

2. Dla terenu MNU, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu MNU, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni, który przylega do granicy planu,
 - c) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
- 4) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojący;
- 5) parametry budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych:
 - 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,
- 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,
- 6) 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° ;
- 7) ustala się rodzaj pokrycia dachów stromych - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha dachówkopodobna lub prosta;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych – maksymalnie 10 m,
 - b) budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:
 - maksymalnie 5 m, w przypadku dachów stromych,
 - maksymalnie 4 m, w przypadku dachów płaskich,
 - c) budowli - maksymalnie 15 m;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4;
- 10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 0,9;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m².

4. Dla terenu MNU, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

§ 10. 1. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Dla terenu KDW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) szerokość 7 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) trójkąty widoczności 5 x 5 m u wylotu drogi;
- 3) poszerzenie 10 x 10 m na zakończeniu drogi.

3. Dla terenu KDW, który znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m²;
- 2) minimalny front działki budowlanej - 22 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą działek usytuowanych przy placu na zakończeniu drogi KDW.

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

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od czynnego cmentarza, w związku z tym podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej na całym obszarze planu, dla której obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 pkt 2 uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Dla sieci infrastruktury technicznej:

- 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 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.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez publiczną drogę powiatową – ulicę Lipową, usytuowaną stycznie do granicy planu od południowego – wschodu oraz ciąg pieszo - jezdny, usytuowany stycznie do granicy planu od północnego – wschodu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

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 m² powierzchni użytkowej,
- c)** obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
- d)** salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety lekarskie i inne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zajęte 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) nakazuje się zapewnienie dostępu do urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza 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. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci energii elektrycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

1) z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;

2) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości od 50 m do 150 m, obowiązują ustalenia:

- a)** nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody,
- b)** zakazuje się lokalizacji studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków, ustala się:

1) włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego, w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń.

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 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 z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

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

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

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5 %, 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

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, uchwalonego uchwałą Nr XI.79.2011 Rady Gminy w Otyniu z dnia 28 października 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2011 r. poz. 2941 z dnia 28 grudnia 2011 r.

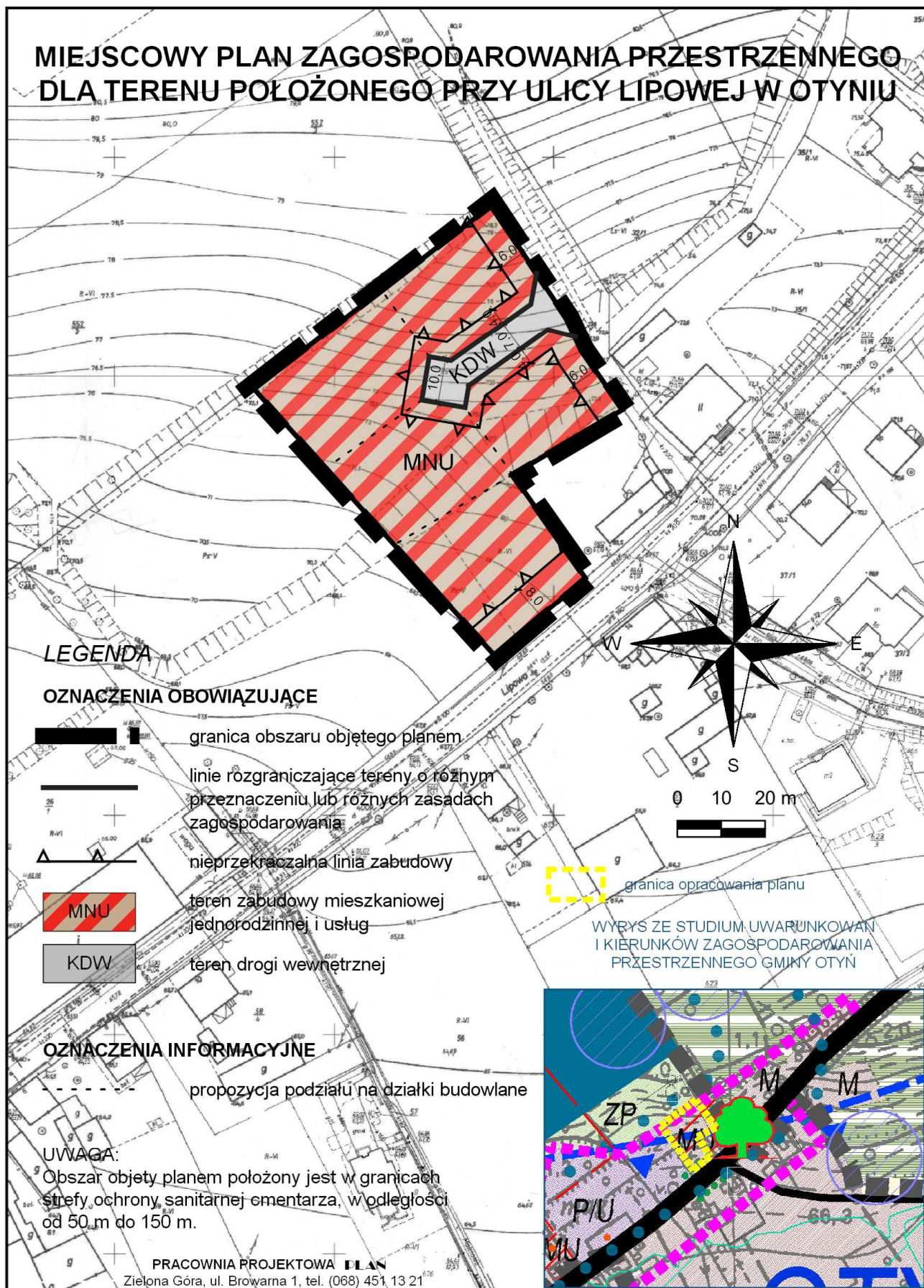
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Aneta Smolicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY LIPOWEJ W OTYNIU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX.68.2021
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 16 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,
dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX.68.2021
Rady Miejskiej Otyń
z dnia 16 grudnia 2021 r.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu, które należą do zadań własnych Gminy – nie występują.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX.68.2021

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 16 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy ulicy Lipowej w Otyniu,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 § 7 uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 8 uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 i § 15 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 § 8, § 14 i § 15 uchwały,

b)potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 ust.1pkt 1;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 16 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;

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 § 8, § 13 i § 15;

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 § 15 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 § 15 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 działki nr 27/2 w obrębie Otyń pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, jako kontynuację zabudowy sąsiedniej. 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 mieszkaniowo-usługowej (MU). Funkcją dominującą (kierunkową) na terenie studium, oznaczonym symbolem MU jest: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym oraz usługi, w dowolnych proporcjach. 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 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. Dla tego terenu w studium wyznaczono również funkcję dopuszczoną - nieuciążliwa działalność gospodarcza. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń. Teren czynnego cmentarza w Otyniu nie leży w granicach niniejszego planu miejscowego, ale w jego sąsiedztwie od strony północnej. Należało zatem przeprowadzić analizę oddziaływania cmentarza w świetle obowiązujących przepisów prawa, w szczególności rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Teren objęty projektem planu, dla którego planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, znajduje się w całości, w pasie terenu położonego w odległości od 50 m do 150 m od istniejącego cmentarza. Dla terenu objętego planem, zgodnie z ww. rozporządzeniem ustalono zakaz lokalizacji studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym zaznaczyć należy, że cały ten obszar posiada gminną sieć wodno – kanalizacyjną i wszystkie budynki korzystające z wody w tej strefie są do niej podłączone, a co za tym idzie możliwe było zmniejszenie odległości do zabudowań mieszkalnych od cmentarza - do 50 m. 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 I stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli, pismem z dnia 19 kwietnia 2021 r. oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp, pismem również z dnia 19 kwietnia 2021 r. Na odpowiednim etapie, Burmistrz Otynia, w ramach prowadzonej procedury planistycznej, uzyskał 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. W toku postępowania, w pismach z dnia 5 sierpnia 2021 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli i Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. zaopiniowali negatywnie projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko, a Wojewoda Lubuski w piśmie z dnia 15 lipca 2021 r. wskazał nieprawidłowość zapisu dopuszczającego wydzielenie drogi wewnętrznej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zapewniającej dojazd do działek usytuowanych w głębi terenu. W projekcie planu i prognozie naniesiono stosowne poprawki, z terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej wydzielono wcześniej dopuszczoną w zapisach projektu uchwały drogę wewnętrzną i uzgodnienia powtórzono w niezbędnym zakresie. W rezultacie w piśmie z dnia 11 października 2021 r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli oraz w piśmie z dnia 5 października 2021 r., Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp., podtrzymali negatywnie opinie w sprawie. Oba organy zarzuciły, że:

- 1)na rysunku planu nie przedstawiono granic stref ochrony sanitarnej cmentarza;
- 2)brakuje informacji o zakazie lokalizacji biogazowni w zapisach planu, gdy tymczasem jest taka informacja w prognozie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli polecił dodatkowo na załączniku graficznym do prognozy nanieść drogę wewnętrzną, naniesioną na etapie powtórnego opiniowania, w ramach poprawek, na rysunku planu.

Pierwsza uwaga dotyczy nie przedstawienia na rysunku planu granic stref ochrony sanitarnej cmentarza. Burmistrz Otyńnia nie zgodziła się z tym stanowiskiem. Naniesiona na rysunku planu granica obszaru objętego planem, determinuje zasięg ustaleń planu, w tym graficznie przedstawionych na rysunku planu. Obie granice stref ochrony sanitarnej cmentarza (w odległości 50 m i 150 m od cmentarza), znajdują się poza granicą obszaru objętego planem, co znalazło swoje odzwierciedlenie na rysunku Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń, a także na rysunku do prognozy, który zawiera obszar objęty planem oraz jego otoczenie. Na rysunku do prognozy te granice zostały pokazane i widać, że znajdują się poza granicami planu, a cały obszar planu znajduje się w pasie terenu oddalonego od cmentarza od 50 m do 150 m. W § 12 ust. 1 uchwały zamieszczona została informacja, że: „obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od czynnego cmentarza, w związku z tym podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych”. Na rysunku planu zamieszczono UWAGĘ, że “obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości od 50 m do 150 m”. W ten sposób zapewniona jest spójność zapisów uchwały i rysunku planu, ponieważ informacja o położeniu obszaru objętego planem w strefie sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m, co wynika z przepisów odrębnych, umieszczona jest w treści uchwały i na rysunku planu, choć nie pokazano granic tej strefy, z uwagi na ich położenie poza obszarem objętym planem. Dwie następne uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, tj. uzupełniono w uchwale zakaz stosowania biogazowni, co mimo braku zapisu w uchwale, było oczywiste z uwagi na dopuszczone funkcje w planie, a także sąsiedztwo z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz na rysunku prognozy naniesiono sięgacz – drogę wewnętrzną, która od początku procedury była dopuszczona w tej lokalizacji zgodnie z zapisami w projekcie uchwały, jednak w wyniku uzgodnienia z Wojewodą Lubuskim została wyodrębniona z terenu MNU i oznaczona symbolem KDW.

W dniu 5 października 2021 r., ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z dokumentami. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od 12 października 2021 r. do 2 listopada 2021 r. W tym czasie w dniu 19 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do 16 listopada 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani żadna uwaga lub wniosek, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Otyń, uchwalonego uchwałą Nr XI.79.2011 Rady Gminy w Otyńniu z dnia 28 października 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2011 r. poz. 2941 z dnia 28 grudnia 2011 r. Do czasu uchwalenia niniejszego planu, dla tego terenu obowiązywało przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, na podstawie przepisów planu, który dla tego terenu stracił moc. Projekt 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 ludu 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.

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. Cały obszar planu stanowi prywatny teren. Nie przewiduje się rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

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. z 2019 r. poz. 1443), 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.*

Plan miejscowy dotyczy terenu, położonego w obszarze o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej, sąsiadującego z terenami mieszkaniowymi i produkcyjnymi.

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 planu miejscowego, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że gmina nie będzie posiadać zysków ani strat.