

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Konradowo i części miejscowości Otyń,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.)

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 § 8 od 23 do 39 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, 9 i 11 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9; w obszarze planu nie występują grunty rolne wymagające ochrony, w obszarze planu występuje grunt leśny, dla którego utrzymano przeznaczenie jako teren leśny;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 11 i 12;
- 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 § 9 projektu uchwały,
 - b) potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 ust.1 pkt 1;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 22 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 przy wyznaczaniu linii rozgraniczających 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 § 10;
- 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 § 20 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 § 20 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 są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Konradowo i miasta Otyń, tereny mieszkaniowo – usługowe i usługowe, usytuowane po stronie wschodniej od terenu kolejowego oraz tereny produkcyjno – usługowe, usytuowane po stronie zachodniej od terenu kolejowego. Projekt planu 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. W przeważającej części terenu objętego procedurą planu, do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Konradowo i wsi Otyń (część), uchwalony uchwałą Nr XXXIX.39.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 18 maja 2017 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1300 z dnia 2 czerwca 2017 r. 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 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. Opiniowanie i uzgadnianie ponowiono w niezbędnym zakresie, tj. z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra, A także uzgodniono projekt planu z Urzędem Transportu Kolejowego. W dniu 21 czerwca 2022 r., ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania na środowisko i dokumentami planistycznymi. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od dniach od 28 czerwca 2022 r. do 19 lipca 2022 r.

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 i modernizowany układ drogowy, a także nową drogę – obwodnicę Konradowa, częściowo już wybudowaną, ograniczającą obszar planu od strony północnej.

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

Projekt planu dotyczy obszaru w przeważającej części już zabudowanego. Lokalizowanie nowej zabudowy odbywać się będzie w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową istniejącą.

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 dotyczy terenu o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej o charakterze mieszkaniowo – usługowym po stronie wschodniej obszaru kolejowego oraz terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji przemysłowo – usługowych po stronie zachodniej obszaru kolejowego.

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 prognozy skutków finansowych, należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania mogą generować, po stronie gminy, wydatki związane z realizacją usług publicznych, a także z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej. Realizacja przedmiotowego planu pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy o samorządzie gminnym, nakładającej na organy gminy obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy.