

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Niedoradz,

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 §§ 8 oraz od 18 do 20 projektu uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ 8 i 9 projektu uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9; w obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające ochrony; w obszarze planu występują grunty rolne, dla których uzyskano zgodę
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy, na terenie planu nie występują obiekty i obszary, w tym zarejestrowane stanowiska archeologiczne, zaliczone do zabytków lub dobra kultury współczesnej;
- 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 § 10;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 17 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 zapisy planu mające na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz 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 § 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, w dniu 18 lipca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 8 sierpnia 2023 r., a na drugim etapie, poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie, w dniu 19 marca 2024 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 26 marca 2024 r. do 16 kwietnia 2024 r., przeprowadzenie dyskusji publicznej

nad przyjętymi w ww. projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 15 kwietnia 2024 r. oraz umożliwienie składania uwag do dnia 30 kwietnia 2024 r.;

- 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 są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Niodoradz, usytuowane po stronie zachodniej centralnej części wsi. 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., zmienionego uchwałą Nr XLVII.48.2022 Rady Miejskiej Otyń z dnia 30 czerwca 2022 r. W studium, obszary objęte planem wpisują się w granice terenu studium oznaczonego symbolem M, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z projektem planu, na terenie o funkcji zabudowy mieszkaniowej (M), wyznaczonym w Studium jest zgodne ze Studium oraz uwzględnia wymogi interesu publicznego, poprzez zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Jest też uzasadnione ekonomicznie, ponieważ wykorzystuje zainwestowanie gminy w infrastrukturę techniczną – komunikacyjną ulicy Drzewnej. Ulica Drzewna jest utwardzona, posiada nawierzchnię asfaltową, uzbrojona jest także we wszystkie sieci infrastruktury technicznej, w tym wodę, kanalizację, gaz i energię elektryczną. Taka lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględnia również wymogi interesu prywatnego, wyrażonego we wnioskach osób fizycznych, posiadających tytuł prawny do tych terenów, zwłaszcza że wprowadzenie innego rodzaju zabudowy na tych terenach byłoby sprzeczne ze studium. Na terenie objętym procedurą planu, do czasu jego uchwalenia, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niodoradz, uchwalony uchwałą Nr XLIV/40/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 29 kwietnia 2010 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, poz. 852 z dnia 29 czerwca 2010 r., w którym tereny te były przeznaczone również pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę siedliskową, która również posiada cechy zabudowy mieszkaniowej, ponieważ w jej skład wchodzi zespół budynków, w tym budynek mieszkalny i zabudowania inwentarskie. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę środowiskową wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru.

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 poprzez ulicę Drzewną.

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

Nowa zabudowa lokalizowana będzie przy istniejącej i urządzonej publicznej drodze gminnej – ulicy Drzewnej. Dzięki takiej lokalizacji tereny objęte planem są dobrze skomunikowane z centralną częścią

wsi Niedoradz. Obszar planu usytuowany jest w sąsiedztwie drogi gminnej zapewniającej dogodne warunki dla transportu samochodowego.

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.

3. 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.**

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego dotyczących lokalizowania nowej zabudowy należy kierować się zasadami określonymi w art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ten przepis prawny zobowiązuje do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy zaznaczyć, że niniejszy plan miejscowy spełnia ten wymóg, ponieważ dotyczy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie rozwijającej się, ale też wyraźnie już ukształtowanej strefy mieszkaniowej wsi Niedoradz, z usytuowanym centralnie obszarem zabudowy historycznej, objętym ochroną konserwatorską jako układ ruralistyczny wsi Niedoradz, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Struktura funkcjonalno – przestrzenna tego obszaru jest jednorodna i wyraźnie ukształtowana. Strefa mieszkaniowa posiada istniejący już układ komunikacyjny, z urządzonymi drogami gminnymi. Elementem tego układu drogowego jest ulica Drzewna, przy której położone są oba obszary objęte planem. Ulica Drzewna jest utwardzona, a także w pełni uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej.

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.

Należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania mogą generować, po stronie gminy, wydatki związane 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.