

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Otyń

z dnia 2024r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uprzednio podjętej uchwały Rady Miejskiej Otyń Nr XL.70.2021 z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) dalej *upzp*, została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 *upzp*, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w Gazecie w dniu 2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Otyń w dniach od 2022 r. do 2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Bobrowniki oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 *upzp* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim nr WZŚ.411.74.2022.DT z dnia 8.06.2022 r., oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli nr NZ.9022.1.7.2022 z dnia 18.05.2022 r.

Sporządzenie planu miejscowego wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgoda ta została wydana przez Ministra w drodze decyzji z dnia 27 listopada 2024 r., w której minister wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze zaledwie 0,1412 ha gruntów rolnych klas III. Pozostałe 18,4747 ha nie otrzymało takiej zgody.

Powyższe wymusiło szereg istotnych zmian w projekcie planu – tj. zmniejszenie całości opracowania przy wyłączeniu dużej ilości planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i zieleni urządzonej. Przeprojektowania wymagał również cały układ komunikacyjny.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *upzp* sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a *upzp* Burmistrz Otyń uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b *upzp*, Burmistrz Otyń uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 14 czerwca 2024 r. do 5 lipca 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w Gazecie oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Otyń w dniach od 7 czerwca 2024 r. do 22 lipca 2024 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Bobrowniki oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 26 czerwca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 22 lipca 2024 r., **nie wpłynęły** uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej w *upzp*, projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej Otyń, celem uchwalenia.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

Przedmiotowe opracowanie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Bobrowniki w gminie Otyń. Dla terenu objętego przedmiotową uchwałą nie obowiązywał wcześniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przesłanką sporządzenia planu było uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy. Od kilku lat do tutejszego urzędu wpływało wiele wniosków o wydanie warunków zabudowy dla działek położonych na północ od istniejącej zabudowy wsi Bobrowniki. Postępująca presja urbanistyczna wymaga uporządkowania przyszłych podziałów geodezyjnych, zabezpieczenia korytarzy komunikacyjnych czy miejsc zielonych. Obszar opracowania według uchwały intencyjnej wynosił ok. 74 ha, zatem stworzono kompleksową koncepcję urbanistyczną dla całości terenu. Przewidziano tereny pod nowe drogi (publiczne i wewnętrzne), tereny zieleni urządzonej, aleje łączące tereny leśne (połączenie lasu na wschodzie z lasem na południowym zachodzie), które służyć miały przyszłym mieszkańcom. Wzdłuż dróg klasy lokalnej przewidziano funkcję mieszaną, mieszkaniowo-usługową, która może być kolejnym stymulantem rozwoju miejscowości. Nie zapomniano o terenach usług sportu i rekreacji. Podczas prac projektowych uwzględniono dotychczasowe wydzielenia geodezyjne oraz dążono do maksymalnego wykorzystania istniejącego układu parceli, w celu jak najmniejszej ingerencji w prawo własności. W celu wprowadzenia ładu przestrzennego zastosowano w większości nowych kwartałach obowiązującą stykową linię zabudowy, określono precyzyjnie rodzaje dopuszczalnych dachów (w nawiązaniu do dachów występujących w historycznej części wsi) oraz sprecyzowano dopuszczalne kolory zarówno dachów jak i elewacji. W trakcie procedury planistycznej przygotowano wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 18,6159 ha użytków rolnych III klasy bonitacyjnej, które planowano przeznaczyć na tereny komunikacji, zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni urządzonej. Decyzją z dnia 27 listopada 2023 r. Minister wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne jedynie 0,1412 ha ww. użytków – na cele poszerzeń dróg lokalnych (KDL). Pozostałe 18,4747 ha użytków należało zatem zachować jako tereny rolne. Kształt tych wydzieleni rolnych przebiegał przez północno-centralną część opracowania, zatem brak tzw. zgody rolnej nie pozwolił na utrzymanie wypracowanej koncepcji urbanistycznej (z centralnym parkiem, alejami łączącymi tereny leśne ze wschodu na południowy zachód. Ostateczna wersja planu obejmuje obszar o powierzchni 45,5408 ha, zatem zdecydowanie mniejszy niż zakładała to uchwała intencyjna. Pozostałe tereny wyłączono z opracowania, pozostawiając je w dalszym rolniczym użytkowaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *upzp* projekt planu:

- 1) uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 części tekstowej uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 części tekstowej uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnić wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 części tekstowej uchwały;
- 4) uwzględnić wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 części tekstowej uchwały;
- 5) uwzględnić wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 części tekstowej uchwały oraz w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) uwzględnić walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) uwzględnić prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 6 części tekstowej uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 7 części tekstowej uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

- 9) uwzględni potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 części tekstowej uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 9 części tekstowej uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 części tekstowej uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 9 części tekstowej uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 *upzp*, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględni potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *upzp* przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 *upzp* w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględni dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 *upzp*.

Niniejszy plan miejscowy, poprzez zastosowane ustalenia i nakazy uwzględni zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upzp*, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *upzp*, nastąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń.