UCHWAŁA NR XII.11.2025
RADY MIEJSKIEJ W OTYNIU

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą 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, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń przyjętego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) obowiązująca stykowa linia zabudowy;
6) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na części graficznej planu ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; w granicach obszaru objętego planem linia ta nie dotyczy: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków, a także zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;

2) **obowiązująca stykowa linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowany co najmniej jeden punkt co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia z zastrzeżeniem, że ustalenia związane z tą linią dotyczą tylko obszaru w zasięgu 15 m od niej;

3) **wysokość:**

   a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

   b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;

4) **dach typu 25°-35°** – dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 25°-35°, w którym dopuszcza się inne nachylenie dla maksymalnie 10% powierzchni dachu;

5) **dach typu 30°-45°** – dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 30°-45°, w którym dopuszcza się inne nachylenie dla maksymalnie 10% powierzchni dachu;

6) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12º;

7) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;

8) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;

9) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące stykowe linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu;

2) jeśli w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, wysokość budowli nie może być większa niż 8 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić, o ile stanowi to wymóg przepisów odrębnych, zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

   a) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

   b) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego dopuszcza się: –na dachach budynków lub budowli, –jako terenowe, jeśli ich odległość od sąsiednich działek budowlanych jest większa niż 6,0 m;

5) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy:

a) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia budowlane związane lub towarzyszące przeznaczeniu terenu,

b) dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanych bali drewnianych;

7) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

8) wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami:

a) MN należą do terenów pod zabudowę mieszkaniową,

b) MN-U należą do terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) US należą do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

3) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;

4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi;

5) na obszarze planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji liniowych i podziemnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 6. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

a) dróg lokalnych oznaczone na części graficznej planu symbolem KDL,

b) zieleni urządzonej oznaczone na części graficznej planu symbolem ZP;

2) dla terenów publicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach poszczególnych terenów.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) ustala się minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN-U: 500 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolem US: 300 m^2,

c) na pozostałych terenach: 1 m^2;

3) ustala się minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN: 12 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami MN-U: 18 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem US: 10 m,

d) na pozostałych terenach: 1 m.

§ 8. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne lokalne;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

a) drogi lokalnej, oznaczone symbolem KDL,

b) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR;

3) możliwość realizowania powiązań komunikacyjnych obszarów planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowania dostępu do działek także za pomocą niewydzielonych na części graficznej planu miejscowego dróg wewnętrznych, pod warunkiem:

a) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg,

b) zgodności z odrębnymi przepisami,

c) że nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi będą przeprowadzone,

d) nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego;

4) szerokość dróg, o których mowa w pkt 3, nie może być mniejsza niż 7 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) od **1KDL** do **3KDL** – **teren drogi lokalnej,** dla którego ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) na terenach 1KDL i 2KDL obowiązek budowy ścieżki rowerowej,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów;

2) od **1KR** do **12KR** – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,** dla którego ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się: –lokalizację sieci uzbrojenia terenu, –lokalizację obiektów liniowych.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na każdy 1 lokal mieszkalny;

2) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej;

3) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-2, na obszarach i terenach innych niż strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 miejsce po przekroczeniu każdych 20 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej,

b) 1 miejsce po przekroczeniu każdych 300 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;

4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 - 3, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

4. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

   a) dopuszcza się rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

   c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

3) lokalizacja nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) zapewnienie połączenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

5) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) **odprowadzanie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**:

   a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;

8) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

   a) rozbudowa sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych i linii doziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii;

9) **zaopatrzenie w gaz**:

   a) budowa, rozbudowa i przebudowa gazowej sieci dystrybucyjnej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) **zaopatrzenie w ciepło**:

   a) z indywidualnych źródeł ciepła, kogeneracji lub sieci ciepłowniczej,

   b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

11) **telekomunikacja**: rozbudowa i budowa sieci telekomunikacyjnych w postaci doziemnej;

12) **melioracja:** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

13) **gospodarka odpadami:** postępowanie zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 10. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami od **1MN** do **21MN** przeznacza się na **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** dla których ustala się:

1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,04,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,35;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,

b) geometria dachów: dach typu 30°-45°;

3) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – kolory matowe: ceglasty, grafitowy lub antracytowy,

b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości przy czym dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej i trapezowej;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 11. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami od **1MN-U** do **5MN-U** przeznacza się na **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** dla których ustala się:

1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,04,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

b) geometria dachów dla budynków zawierających funkcję mieszkalną: dach typu 30°-45°,

c) geometria dachów dla budynków zawierających wyłącznie funkcję usługową: dach typu 30°-45° lub dach płaski;

3) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – kolory matowe: ceglasty, grafitowy lub antracytowy,

b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości przy czym dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej i trapezowej;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 12. Tereny oznaczone na części graficznej planu symbolami od **1US** do **3US** przeznacza się na **teren usług sportu i rekreacji** dla których ustala się:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto budynki magazynowe i techniczne służące usługom sportu i rekreacji;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%,

   c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

   d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

   e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,2;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

   a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

   b) geometria dachów: dach typu 25°-35°;

4) kolorystyka:

   a) dachów innych niż płaskie – kolory matowe: ceglasty, grafitowy lub antracytowy,

   b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości przy czym dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;

5) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha z wyłączeniem blachy falistej i trapezowej.

§ 13. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZP** przeznacza się na **teren zieleni urządzonej** dla którego ustala się:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto:

   a) usługi gastronomii, w tym ogródki gastronomiczne,

   b) szalety miejskie,

   c) terenowe urządzenia sportowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:

   a) zakaz zabudowy dla budynków,

   b) dopuszcza się lokalizację budowli,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,

   d) maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Otyń

Artur Mielczarek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA DO STUDIUM

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:
- obszary o wpełni wykształconej strukturze przestrzennej
- granice Sołectw

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY
- M – tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U – tereny usługowe
- PU – tereny zabudowy produkcyjno -usługowej
- US – tereny obiektów sportu, rekreacji i turystyki
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- R I-III – użytki rolne kl I-III
- R – pozostałe użytki rolne i nieużytki
- ZL – tereny lasów i zadrzewień

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
- obszary chronionego krajobrazu
- Natura 2000
- granice rezerwatu przyrody
- granice obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,02%)
- granica układu ruralistycznego ujętego w ewidencji zabytków
- kapliczki przydrożne i pomniki
- stanowiska archeologiczne

SYSTEMY KOMUNIKACJI
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- strefa ruchu pieszego

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- istniejące stacje trafo 15_04kV i 20_04kV
- istniejąca linia napowietrzna SN
- istniejąca linia kablowa SN
- projektowane przepompownie ścieków
- stacja uzdatniania wody

LEGENDA DO PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA OGÓLNE	INFORMACJE	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
		granica obszaru objętego planem miejscowym
		linia ograniczająca strefę o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

USTALENIA KLASY	INFORMACJE	KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
		nieprzekraczalna linia zabudowy
		obowiązująca stykowa linia zabudowy
		punkt zmiany rodzaju linii zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE KLASĘ PRZEZNACZENIA

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
US	teren usług sportu i rekreacji
KDL	teren drogi lokalnej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
ZP	teren zieleni urządzonej

załącznik nr 1 do uchwały nr XII.11.2025
Rady Miejskiej Otyń z dnia 27 marca 2025 r.

N

źródła pochodzenia użytego materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: mapa zasadnicza

razem materiału: mapa zasadnicza
układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5
organ sporządzający: Starosta Nowosolski
Numer: GN.6824.1193.2017_0004_P

SKALA 1:1000

10 0 10 25 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII.11.2025

Rady Miejskiej w Otyniu

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bobrowniki

Niniejsze rozstrzygnięcie , zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zawiera rozstrzygnięcie Burmistrza Otynia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie objętym tym załącznikiem Rada Miejska w Otyniu przyjmuje następujący sposób ich rozpatrzenia:

L p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza o sposobie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Otyniu o sposobie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie Rady
								uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2024-07-19	Osoba fizyczna	Uwaga dotyczy: w części graficznej: - zmiany linii z obowiązującej na nieprzekraczalną, - zniesienia przecięć dróg wewnętrznych, - zmiany szerokości drogi na działce nr 972, - dopuszczenia wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach MN, - ujęcie w projekcie planu części działki nr 94/1, obręb Bobrowniki, o użytku RV jako funkcjonalne połączenie działek nr 94/1 i 93, w części tekstowej: - w §2 pkt 4 winno być: 20%-30% powierzchni dachu ze względu na zbyt mały procent (10%) powierzchni dachu zapisany w projekcie uchwały, - w § 2 pkt 5 winno być 20%-30% maksymalnej powierzchni dachu, - w § 2 pkt 6 winno być: dopuścić dach płaski w zabudowie MN 20%-30%, - w § 9 pkt 5 winno być: możliwość budowy studni do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, - w § 10 pkt 2 ppkt b winno być: określić dachy dwuspadowe i wielospadowe, oraz iż dopuszcza się 20%-30% dachów płaskich głównych połaci dachowych, ponadto wnioskodawca wnioskuje o uwzględnienie w projekcie planu koncepcji podziału nieruchomości dotyczących działek nr 93 i 94/1, obręb Bobrowniki	dz. nr od 963/1 do 963/10 i od 981/1 do 981/9 oraz od 964 do 971, obręb Bobrowniki, gmina Otyń	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Nie uwzględniam w części	Uwaga wniesiona do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.06.2024 r. do 05.07.2024 r. **Nie uwzględniono w części:** 1.W zakresie § 4 pkt 4 – gdyż dopuszczenie żądanego odstępstwa o 20-30% pozbawia sensu ustalenia dla dachów typu 25°-35°. Odstępstwo 10% od tego kąta dachu pozwala na zabudowanie w inny sposób lukarn, zadaszeń nad wejściami czy tarasem. 2.W zakresie § 4 pkt 5 – gdyż dopuszczenie żądanego odstępstwa o 20-30% pozbawia sensu ustalenia dla dachów typu 30°-45°. Odstępstwo 10% od tego kąta dachu pozwala na zabudowanie w inny sposób lukarn, zadaszeń nad wejściami czy tarasem. 3.W zakresie § 4 pkt 6 – gdyż dopuszczenie dachów płaskich dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie zaburzy ład przestrzenny; nie stanowi to żadnego połączenia urbanistycznego do istniejącej zabudowy wsi Bobrowniki, z którymi tereny te są integralnie związane. 4.W zakresie § 9 pkt 5 – żądana zmiana jest niezgodna z ustawą Prawo Wodne. Zastosowany zapis w projekcie planu jest wyczerpujący, nie zakazuje budowy indywidualnych ujęć wody, zakłada jednak docelowy model jako wpięcie do sieci wodociągowej. 5.W zakresie § 9 pkt 6 – żądana zmiana jest niezgodna z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zastosowany zapis w projekcie planu jest wyczerpujący, nie zakazuje budowy bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zakłada jednak docelowy model jako wpięcie do kanalizacji sanitarnej jako systemu najbardziej wydajnego i najbezpieczniejszego dla środowiska. 6.W zakresie § 10 pkt 2 lit. b – gdyż dopuszczenie dachów płaskich dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie zaburzy ład przestrzenny; nie stanowi to żadnego połączenia urbanistycznego do istniejącej zabudowy wsi Bobrowniki, z którymi tereny te są integralnie związane. Dla dachów typu 30°-45° dopuszcza się dachy płaskie dla 10% powierzchni tego dachu, co jest wskaźnikiem wystarczającym.		nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza	tożsame z uzasadnieniem Burmistrza
2	2024-07-19	Osoba fizyczna	Uwaga dotyczy: w części tekstowej planu: - w §8 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, po ust. 4 dodać ust. 5 o poniższym brzmieniu: a) skomunikować miejscowość Bobrowniki z drogą wojewódzką łączącą Otyń z Niedoradzem – połączenie ul. Wiśniowej z drogą gruntową prowadzącą od drogi wojewódzkiej do	Obszar planu	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,	Nie uwzględniam	Uwaga wniesiona do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.06.2024 r. do 05.07.2024 r. Uwaga nieuwzględniona w zakresie modyfikacji § 8 z uwagi na to, iż zaproponowane zapisy nie mogą stanowić prawa miejscowego – nie są to ustalenia dla planu miejscowego; stanowią one wytyczne dla zamysłu komunikacyjnego – organizacji ruchu. Takich zasad ruchu rada gminy nie może ustanawiać w planie. Uwaga stanowi cenną wskazówkę dla		nieuwzględniona	tożsame z uzasadnieniem Burmistrza

			składowiska odpadów, b) skomunikować miejscowość Bobrowniki z drogą wojewódzką łączącą Niedoradz z Otyniem – połączenie ul. Przyszłości drogi gruntowej będącej przedłużeniem ul. Przyszłości z drogą gruntową prowadzącą ze składowiska odpadów do drogi wojewódzkiej łączącej Niedoradz z Otyniem, c) wprowadzenie zasad ruchu okrężnego na skrzyżowaniu w centrum Bobrownik; w §9 w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w pkt 6 po słowach *odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych* dodać następujący zapis: „połączyć siecią kanalizacji sanitarnej część miejscowości Bobrowniki od ul. Lipowej – ulice leżące od strony Niedoradza, planowanego osiedla z siecią kanalizacji sanitarnej w Niedoradzu – I etap, II etap – budowa kanalizacji sanitarnej w pozostałej części Bobrownik – wpięcie w nitkę od strony Niedoradza -1 wersja, 2 wersja doprowadzenie nitki do miejscowości Otyń.		US – teren usług sportu i rekreacji, KDL – teren drogi lokalnej, KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ZP – teren zieleni urządzonej		planów inwestycyjnych gminy. Natomiast w zakresie § 9 pkt 6 – plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego – nie może opisywać sytuacji, traktować o planowanych osiedlach, inwestycjach. Uwaga stanowi cenną wskazówkę dla planów inwestycyjnych gminy.			

* - podczas II wyłożenia nie złożono uwag do przedmiotowego projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII.11.2025

Rady Miejskiej w Otyniu

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII.11.2025
Rady Miejskiej w Otyniu
z dnia 27 marca 2025 r.
Zalacznik4.gml

dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE

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. 2024 poz. 1130 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 Tygodnik Krąg w dniu 9 maja 2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Otyń w dniach od 9 maja 2022 r. do 31 maja 2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Bobrowniki oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rzędu.

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 Otynia uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

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

Pierwsze 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 Tygodnik Regionalna 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., wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Część z nich została uwzględniona, po czym przygotowano projekt do ponownego wyłożenia.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 22 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do

publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w Gazecie Tygodnik Regionalna oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Otyń w dniach od 15 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Bobrowniki oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 10 grudnia 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 27 grudnia 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.

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 wydzieleń rolnych przebiegał przez północno-centralną część opracowania, zatem brak tzw. zgody rolnej nie pozwolił na utrzymanie wypracowanej koncepcji urbanistycznej (z centralnym parkiem, alejami łączącymi treny leśne ze wschodu na południowy zachód. Ostateczna wersja planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 45 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) uwzględnia 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) uwzględnia 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) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 części tekstowej uchwały;
4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 części tekstowej uchwały;

5) uwzględnia 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) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
8) uwzględnia 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;
9) uwzględnia 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) uwzględnia 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, uwzględnia 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, uwzględnia 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 uwzględnia 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.