

Projekt

z dnia 22 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr 0007.335.2022 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzęcin i Wysokie w Gminie Czerwieńsk, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk przyjętego uchwałą Nr 0007.118.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzęcin i Wysokie w Gminie Czerwieńsk (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2016 r., poz. 1391).

2. Rysunek zmiany planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3.

5. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 4.

6. Uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk ze zmianami.

§ 2. W uchwale Nr 0007.118.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzęcin i Wysokie w Gminie Czerwieńsk wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 ust. 1 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) nieprzekraczalnej linii zabudowa dla terenu RZP (teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich) należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych oraz budowli przykrytych dachem (obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności: altany lub wiaty), którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy.”,

2) w § 4 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.”,

3) w § 6 ust. 1 pkt 1 po lit. a dodaje się lit. b w brzmieniu:

„b) stosowanie do pokryć dachów płaskich: blachę trapezową, blachodachówkę, papę i płytę warstwową, z zakazem stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach;”,

4) w § 6 ust. 1 pkt 2 uchyla się lit. b,

5) w § 6 ust. 1 pkt 3 uchyla się lit. b,

6) w § 13 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem RZP ustala się:

- 1) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami oraz urządzeniami technicznymi;
- 2) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni terenu RZP;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od terenów komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 15% powierzchni działki, z nasadzeniami drzew;
- 6) pas zieleni izolacyjnej, tj. co najmniej pojedynczy szpaler drzew wraz z krzewami wzdłuż dróg na odcinku oznaczonym na rysunku szpalerem drzew;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;
- 8) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2, podziemnych max. 1;
- 9) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12° lub spadziste o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale od 12° - 45°;
- 10) co najmniej 4 miejsca parkingowe, utwardzone;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów dużego i/lub zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.”.

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

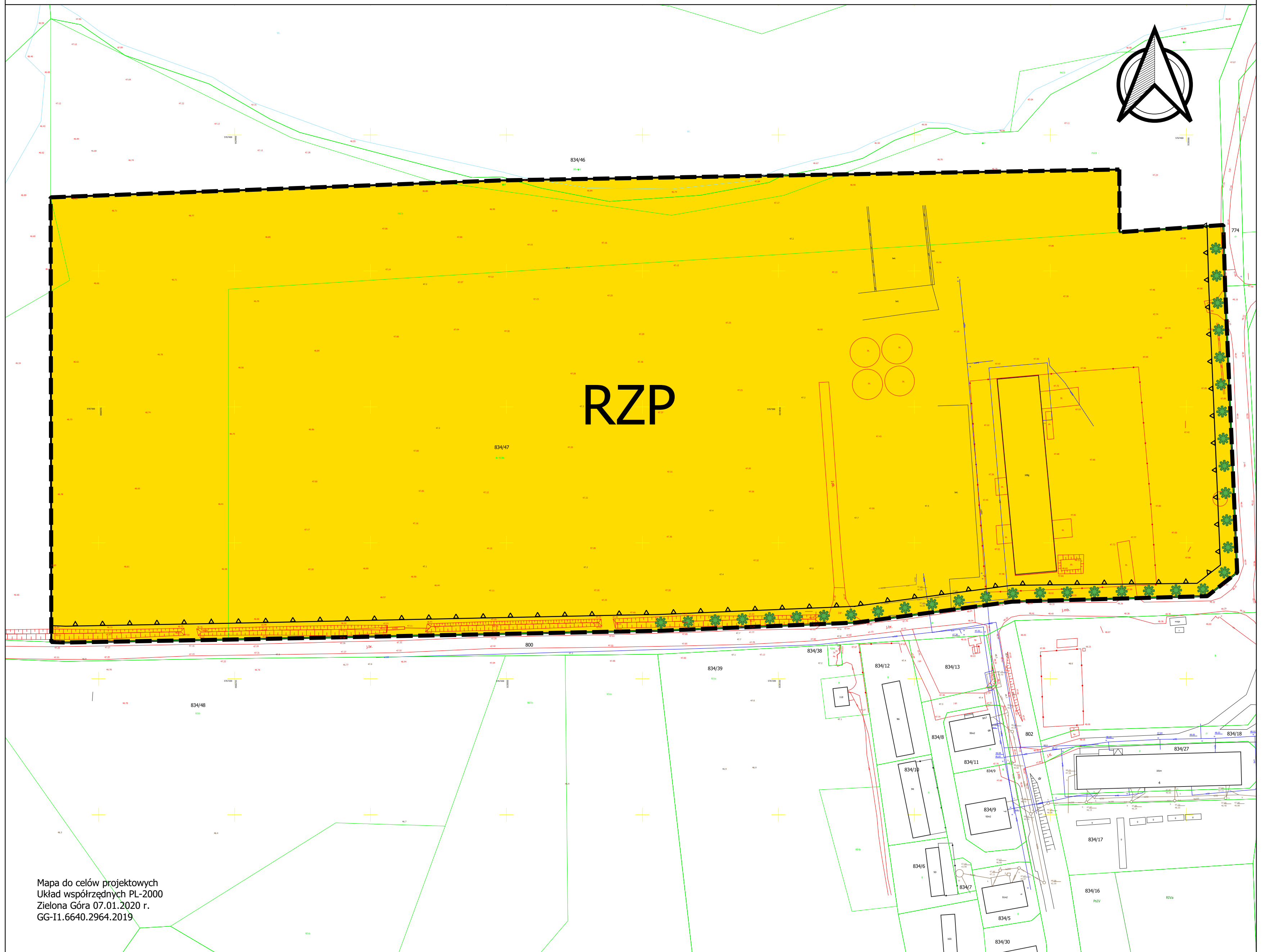
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI DOBRZĘCIN, W OBRĘBIE WYSOKIE W GMINIE CZERWIEŃSK

SKALA 1:1000



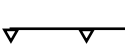


RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

0 50 100 m

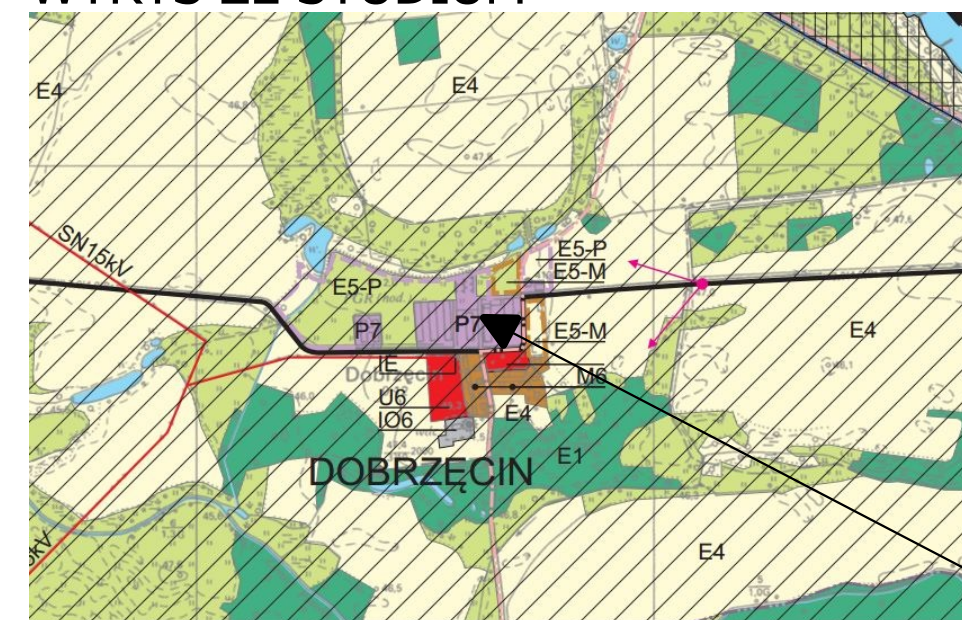


Mapa do celów projektowych
Układ współrzędnych PL-2000
Zielona Góra 07.01.2020 r.
GG-11.6640.2964.2019

OZNACZENIA

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
-  szpaler drzew

WYRYS ZE STUDIUM



TEREN OBJĘTY
OPRACOWANIEM
ZMIANY PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2023 r. do 2023 r., których termin złożenia upłynął dnia 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634), Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie nie obciąży budżetu gminy Czerwieńsk z uwagi na brak zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 2023 r.

Załącznik4.xml

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk.

Podstawę do opracowania wymienionej wyżej zmiany planu stanowiła uchwała Nr 0007.335.2022 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Dobrzęcin, w obrębie Wysokie w Gminie Czerwieńsk, przyjętego uchwałą Nr 0007.118.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzęcin i Wysokie w Gminie Czerwieńsk (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2016 r., poz. 1391).

Na rysunku planu w załączniku nr 1 wyznaczono obszar RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, dla którego zmieniono ustalenia obowiązującego planu w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych. Zamierzenie inwestycyjne na działce 834/47 wymagało zmiany ustaleń obowiązującego planu polegających na ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy do 14 m i wprowadzeniu ze względów technologicznych dla dużych obiektów dachów o konstrukcji płaskiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Nie dotyczy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Nie dotyczy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska – nie dotyczy;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami – nie dotyczy;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Nie dotyczy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Nie dotyczy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Nie dotyczy.

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych należących do osób prywatnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy.

9) potrzeby interesu publicznego;

Nie dotyczy.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Nie dotyczy.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz

planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Nie dotyczy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

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.

Przeznaczenie terenu i określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu nie zostały zmienione.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy istniejącej drodze gminnej będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nie dotyczy;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Nie dotyczy;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

Tereny objęte zmianą planu znajdują się w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej planowane funkcje predysponują jej lokalizację;

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, 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.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Tut. organ w obecnej kadencji nie sporządził analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zmiana planu nie wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy.

Projekt przedmiotowej zmiany planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk w odniesieniu do terenu objętego planem, gdyż w studium teren oznaczony jest symbolem P7 - [P] funkcja techniczno - produkcyjna, [7] obszar zabudowany wymagający przekształceń

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.