

Projekt

z dnia 6 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą 0007.241.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk”, uchwalonej uchwałą Nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) granica pasa technologicznego linii napowietrznej SN.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r., poz. 572, 1463,1688.

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597,1688.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 5) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 7) grunty rolne lub leśne wymagające ochrony;
- 8) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 17, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 18 do 21, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy lub równy 12°;
- 2) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie terenu – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 9) strefa zieleni - część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

- 10) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
 - 11) wysokość zabudowy:
 - a) budowli lub wiat – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyżej położonego punktu tego obiektu,
 - b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu w przy najniższej położonej części budynku do poziomu najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;
 - 12) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu i numeruje w ramach danego przeznaczenia.

2. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. W planie wyznacza się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) IE - teren elektroenergetyki.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
 - b) dopuszcza się przekroczenie tych linii na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednocionej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
- 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 7) dopuszcza się realizację budynków z bali drewnianych i stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;

- 8) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze ich specyfiki, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowi;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów lub zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach należących do klasy przeznaczenia – MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – Leśniów Wielki 15 (AZP 61-12/15) – punkt osadniczy z okresu epoki brązu, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego, mają zastosowanie przepisy odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Dla sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

- 1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, będących częścią dystrybucyjnej sieci energii elektrycznej, w poziomie, dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu w planie wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych.

3. W przypadku skablowania sieci, ustalenia ust. 2 pkt 1 nie obowiązują.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 2, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 900 m²;
- 2) minimalne fronty działek - 20 m, za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych i na zakończeniu sięgaczy;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°, za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych i na zakończeniu sięgaczy.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, o ile takie wystąpią, parametr szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, nie obowiązuje.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, wydzielone na obszarze objętym planem, powiązane z usytuowaną poza granicami planu - drogą wojewódzką, poprzez drogę gminną.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura, kancelarie, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie i odnowy biologicznej, salony fryzjerskie, kosmetyczne i inne obiekty rzemieślnicze, obiekty sportowe – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczone 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody - w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki - w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona;
- 3) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej, przy czym:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;

- 2) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;
- 3) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 4) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu.
8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Przestrzeń publiczną w planie stanowi teren oznaczony symbolem 1KDD.

2. Na terenie 1KDD nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności oraz likwidację barier technicznych lub architektonicznych poprzez dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, zwłaszcza chodników i przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania wydzielonych terenów, do czasu realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem ustalonym w planie:

- 1) zakazuje się umieszczania obiektów nietrwale związanych z gruntem lub tymczasowych, za wyjątkiem obiektów - na czas budowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów lub zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, komunikacji pieszej i zieleni urządzonej.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW i 3MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - b) usługi rzemieślnicze,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) usługi sportu i rekreacji,
 - f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

g) usługi biurowe i administracji,

h) zieleni urzędzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację usług jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że zajmują pomieszczenia na parterze i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

1) w strefie zieleni o szer. 2 m, oznaczonej na rysunku planu na terenie 1MNW, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) dla terenu 1MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KR i 20 m, liczonej od granicy planu,

b) dla terenu 2MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i granicy planu,

c) dla terenu 3MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, dróg wewnętrznych 3KR, 4KR i granicy planu;

3) parametry budynku mieszkalnego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,

d) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski stanowiący maksymalnie 20 % powierzchni dachu stromego liczonej w poziomie,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego – od 30° do 50°,

- dla terenu 1MNW: kierunek głównej kalenicy dachu – równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 1KR;

4) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego lub maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski,

- kąt nachylenia połaci dachowych dachu stromego – od 20° do 40°;

5) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 5 m;

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25;

7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,01 do 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

9) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 900 m².

4. Dla części terenu 2MNW, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem 1IE, ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

2. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenu 1IE, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - 1;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%.

§ 20. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, ustala się przeznaczenie terenu – poszerzenie publicznej drogi dojazdowej.

2. Dla terenu 1KDD, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 2 m.

3. Dla części terenu 1KDD, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR i 4KR, ustala się przeznaczenie terenów – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 1KR – 10 m, z poszerzeniem na zakończeniu sięgacza;
- 2) 2KR – 8 m, z poszerzeniem na plac manewrowy;
- 3) 3KR – 8 m;
- 4) 4KR – 8 m, z poszerzeniem na zakończeniu sięgacza.

3. Dla części terenu 1KR, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

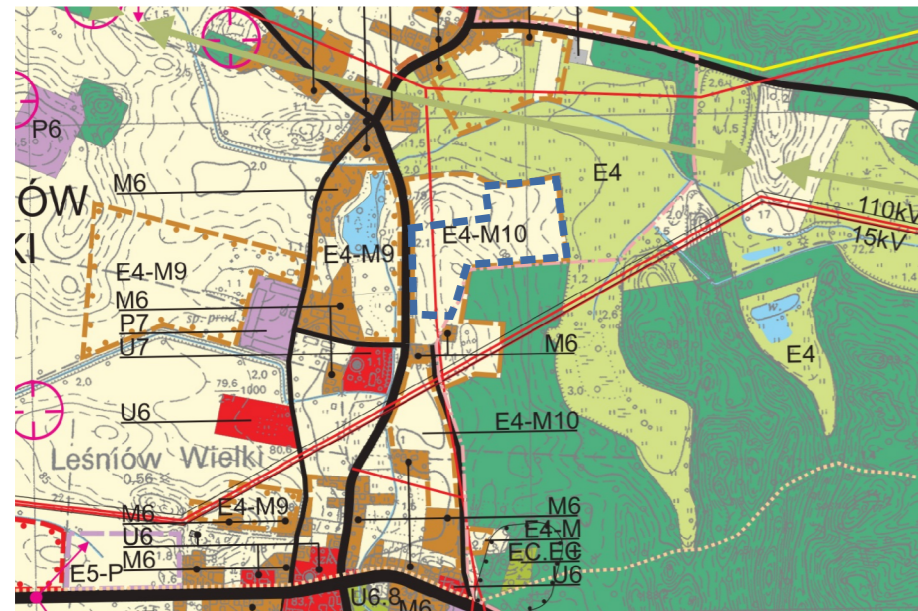
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIĘŃSK



----- granica opracowania planu

OZNACZENIA OGÓLNE

M	SYMBOL OBSZARU FUNKcjONALNEGO
M	SYMBOL ISTNIEJĄCEGO I KIERUNKOWEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
M-	SYMBOL ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
-M	SYMBOL KIERUNKOWEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
-/-	ELEMENTY LINIOWE ISTNIEJĄCE /PROJEKTOWANE/
---	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU KIERUNKOWEGO

FUNKCJA /PRZEZNACZENIE/ OBSZARÓW

U	USŁUGOWA
M	MIESZKANIOWA
P	TECHNICZNO - PRODUKCYJNA
E	EKOLOGIA /WODY POWIERZCHNIOWE/
E	EKOLOGIA /LAS/
E	EKOLOGIA /TERENY OTWARTE/
E	EKOLOGIA /ZIELEN URZĄDZONA/

OCHRONA WARTOŚCI ŚRÓDOWISKA PRZYRODNICZEGO

EC	CMENTARZ
→	KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

⊗	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "E" EKSPOZYCJI
⊗	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "K" KRAJOBRAZU
⊗	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W" RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH
⊗	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO

STREFY OCHRONNE

⊗	STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ZAGOSPODAROWAN I UŻYTKOWANIU TERENU
---	---

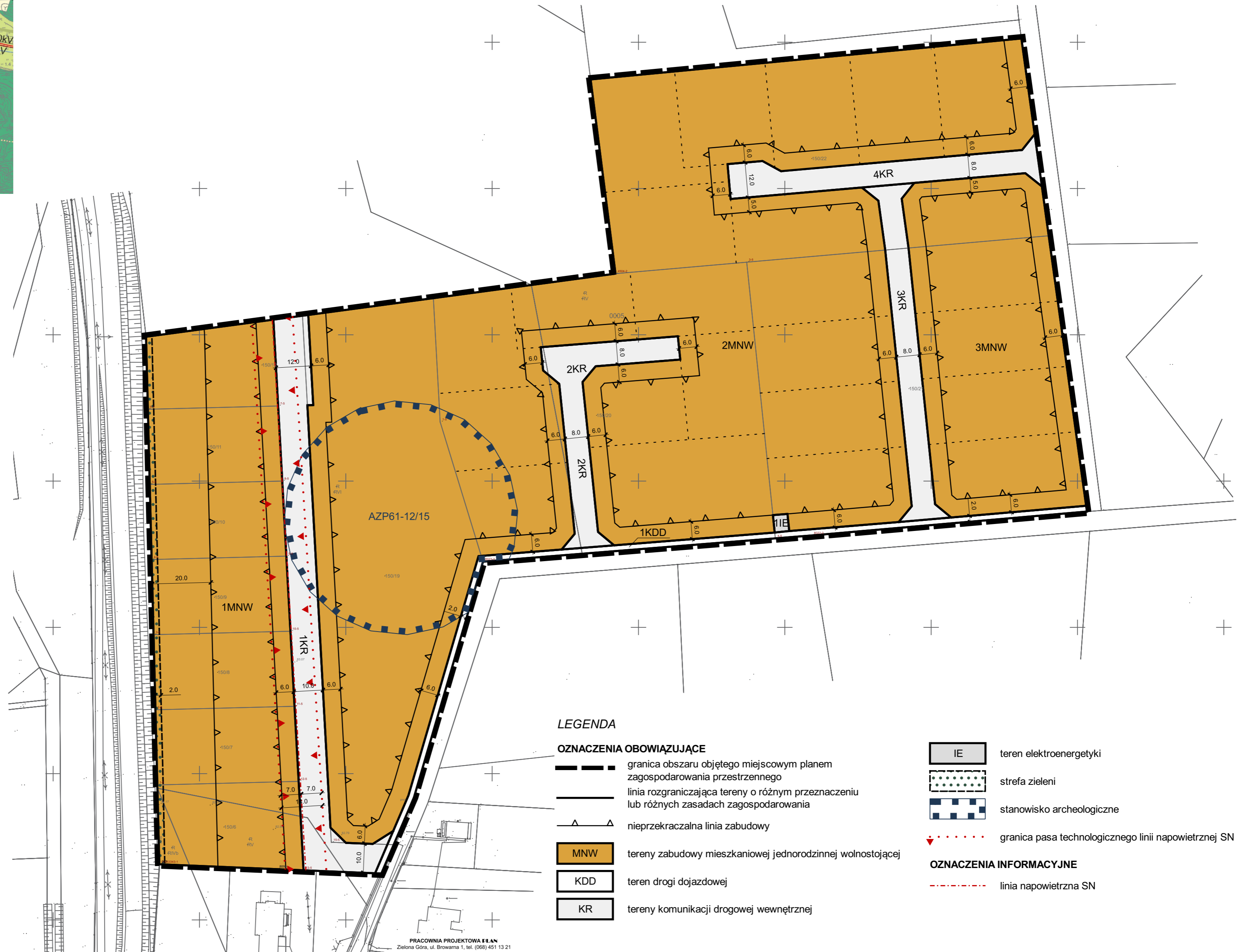
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

HN	LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
SN	LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
GW	MAGISTRALA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
GS	MAGISTRALA GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

==	DROGA PUBLICZNA KRAJOWA
==	DROGA PUBLICZNA WOJEWÓDZKA
==	DROGA PUBLICZNA POWIATOWA
==	DROGA PUBLICZNA GMINNA
==	ŚCIEŻKA ROWEROWE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI LEŚNIOW WIELKI



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

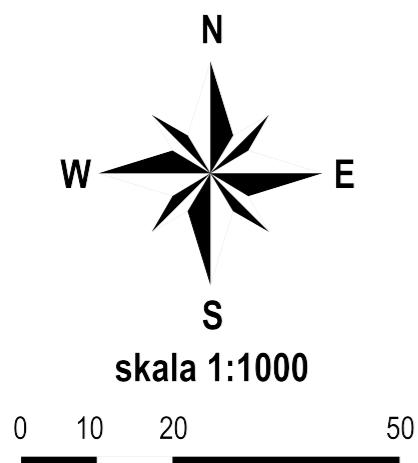
---	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
---	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

IE	teren elektroenergetyki
⊗	strefa zieleni
⊗	stanowisko archeologiczne

▼ granica pasa technologicznego linii napowietrznej SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

---	linia napowietrzna SN
-----	-----------------------



ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,
dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIENSKU
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki, które należą do zadań własnych Gminy będą finansowane z budżetu Gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki,

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 z późn. zm.)

I. 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 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, § 9 i § 10 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 9 projektu uchwały, w obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony, zatem nie wystąpiono o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 10 projektu uchwały, na terenie planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, § 9 i § 13 projektu uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie w § 16 projektu uchwały, stawki procentowej 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 uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak również wniosków do planu;

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, na terenie objętym planem nie występuje przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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 i drogowej zawarte są w § 13 i § 14 projektu uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w dniu 11 października 2022 r. w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 2 listopada 2022 r., na kolejnym etapie, poprzez ogłoszenie w dniu 20 czerwca 2023 r. w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie wyłożenie go, w dniach od 27 czerwca 2023 r. do 18 lipca 2023 r., zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w ww. projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 11 lipca 2023 r. oraz umożliwienie składania uwag do projektu planu do dnia 1 sierpnia 2023 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 § 14 ust. 3 projektu uchwały; na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona będzie docelowo z gminnego systemu wodociągowego, a do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

II. 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”.

Teren będący przedmiotem planu położony jest w północnej części Leśniowa Wielkiego, u zbiegu dróg publicznych wojewódzkiej i gminnej. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 4,87 ha, ograniczony: od zachodu – publiczną drogą wojewódzką, od północy – terenami rolnymi, od południa – terenem zabudowy mieszkaniowej i publiczną drogą gminną nr 001190F oraz od wschodu – publiczną i wewnętrzną drogami gminnymi. Obecnie jest niezagospodarowany i stanowi nieużytek. Dla tego terenu brak jest planu miejscowego. Dla części terenu, położonej bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, Burmistrz Czerwieńska wydał, w drodze decyzji, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, obszar objęty planem wpisuje się w granice projektowanego obszaru kierunkowego – z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo na terenie obecnie otwartym (ekologia), oznaczonego symbolem E4-M10. W ustaleniach projektu planu zważono wymogi interesu publicznego (ład przestrzenny) i interesów prywatnych (prawo własności), w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przy opracowaniu projektu planu starano się pogodzić interesy różnych użytkowników mając na względzie efektywne wykorzystanie przestrzeni. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową gruntów we władaniu osób fizycznych, zgodnie z wnioskami inwestorów. Interes publiczny uwzględniony został w szczególności poprzez wydzielenie z terenu objętego planem pasa szerokości 2 m, na poszerzenie publicznej drogi gminnej. 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. W prognozie oddziaływania na środowisko zawarto informacje na temat poziomu wód podziemnych. Wg mapy hydrogeologicznej Polski – „Arkusz Buchałów (Przylep) 0574”, omawiany obszar znajduje się w obrębie jednostki hydrogeologicznej ^{1aQIII} Tr

, z głównym użytkowym poziomem w czwartorzędzie, zbudowanym z piasków wodnolodowcowych oraz piasków i żwirów lodowcowych. Zwierciadło wód poziomu użytkowego występuje na głębokości 5 – 15 m. Odmiennie głębokość zalegania wód podziemnych przedstawia mapa hydrograficzna Polski – „Arkusz Zielona Góra – Zach. M-33-7-B” gdzie na omawianym obszarze wody podziemne zalegają na głębokości 1 – 2 m p.p.t. Natomiast zgodnie z wykonaną opinią geotechniczną dla jednej z działek objętych planem zwierciadło wody gruntowej w trzech wykonanych otworach hydrologicznych występuje na głębokości 2,20 – 2,60 m p.p.t. Zatem należy przyjąć, że zaleganie wody podziemnej jest jednak płytkie. Wobec tego w planie nie dopuszczono możliwości zastosowania alternatywnego, wobec sieci kanalizacji sanitarnej, rozwiązania w postaci budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Taka decyzja podyktowana była również tym, że planowane budynki korzystać mogą z wody podawanej przez indywidualne ujęcia wody. Dopuszczenie na tym samym terenie indywidualnych ujęć wody i przydomowych oczyszczalni ścieków, wiąże się z koniecznością uwzględnienia przepisów prawnych

wynikających z § 31 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ich treścią: „Odległość studni dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, (...) powinna wynosić – licząc od studni – co najmniej: do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, jeżeli odprowadzane są do niej ścieki oczyszczone biologicznie w stopniu określonym w przepisach dotyczących ochrony wód – 30 m; (...) do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji lokalnej bez urządzeń biologicznego rozsączania ścieków oraz do granicy pola filtracyjnego – 70 m”. Uwzględniając powyższe wymogi, należy stwierdzić, że na działkach budowlanych, które zgodnie z ustaleniami planu mogą mieć powierzchnię 900 m², może nie być możliwe zapewnienie odpowiedniej długości przewodów rozsączających w stosunku do ilości wytwarzanych ścieków oraz wymaganej przepisami prawa szerokości stref od studni indywidualnych do przewodów rozsączających.

III. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ludu 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.

Do obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem, będzie wykorzystany dotychczasowy układ dróg publicznych oraz planowane drogi wewnętrzne.

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

Plan dotyczy terenu wiejskiego, dla którego publiczny transport zbiorowy jest słabo rozwinięty. Obszar planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi gminnej i drogi wojewódzkiej, zapewniających dogodne warunki dla transportu samochodowego.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z systemem dróg wewnętrznych o małym natężeniu ruchu samochodowego, zapewniających dostęp do drogi publicznej z wydzielonych działek, także dla rowerzystów i pieszych.

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.*

O rozwoju Leśniowa Wielkiego decyduje bliskie sąsiedztwo z Zieloną Górą. Wieś rozwija się w kierunku północnym i południowym, odpowiadając na potrzeby inwestorów poszukujących spokojnych siedlisk na obrzeżach miasta i w najbliższej okolicy. Obszar objęty planem położony jest na północ od układu ruralistycznego wsi i charakteryzuje się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej.

IV. 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.

Gmina Czerwieńsk nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja inwestycji na podstawie uchwalonego planu miejscowego nie będzie stanowiła zagrożenia dla budżetu gminy. Jednak w celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego, wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, mogą generować wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Sporządziła: Jagoda Drynkorn

pod względem merytorycznym sprawdziła: Małgorzata Habura-Winnicka