

Projekt

z dnia 2 lipca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie wsi Ploty**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze 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 ze zm.²⁾) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr 0007.219.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku, z dnia 27 września 2017 r., *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Ploty, Gmina Czerwieńsk*, **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Ploty, gmina Czerwieńsk, zwany dalej planem.

2. 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.

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

4. 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.

5. Dokument elektroniczny, zawierający dane przestrzenne, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Uchwala 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

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

- 1) granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu.

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

§ 4. W planie nie określa się ze względu na brak występowania problematyki:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2023 r.,poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie większy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych 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 § 7 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) 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. Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. W planie wyznacza się teren, oznaczony symbolem P, co oznacza teren produkcji, który na rysunku planu wydziela się za pomocą linii rozgraniczających.

2. Ustalenia planu obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. Linie rozgraniczające teren tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) nakazuje się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, przy czym nie dotyczy ona obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) w zakresie odległości zabudowy od granicy z lasem i granic przy których nie wyznaczono linii zabudowy:

- a) obowiązują przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) 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 zieleni urządzonej.
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**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach inwestycji celu publicznego oraz wskazanych w planie przeznaczeń.

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 powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych i komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 3) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się gospodarki odpadami, w tym składowania i przetwarzania, niezwiązanymi z przeznaczeniem terenu.
- 5) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu.

4. 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.

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości naturalnego ukształtowania;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Dla terenu produkcji, oznaczonego symbolem P, obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji, w tym produkcja przemysłowa, produkcja energii słonecznej, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², usługi rzemieślnicze lub usługi biurowe i administracji;
- 3) przeznaczenie wykluczone – przemysł portowy i produkcja energii wiatrowej.

2. Dla terenu P, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu w odległości 6 m, liczonej od południowej granicy planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów tymczasowych, jak kontenery, przyczepy, kioski,
 - b) obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych,
 - c) obiektów i otwartych placów składowych na materiały pyłące, w odległości mniejszej niż 20 m od granic terenu;
- 3) parametry budynków:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 11 m,
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu: dach płaski lub stromy symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu stromeego – od 15° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy wiat - maksymalnie 12 m;
- 5) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 30 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

§ 10. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa, rzemiosło, biura, kancelarie - 1 stanowisko postojowe na 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) obiekty handlowe – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zapewnienie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 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.

Rozdział 6.

Szczególne 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) w granicach stref technicznych:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym),
 - b) dopuszcza się realizację komunikacji (w tym miejsc postojowych) i infrastruktury technicznej, zieleni niskiej oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie z uwzględnieniem zasad zarządcy sieci.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym z drogi publicznej położonej stycznie do terenu planu od strony południowej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się własne ujęcie wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obowiązują przepisy odrębne.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 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 energię cieplną z sieci gazowej.

7. Ustala się zasady gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;

8. Nakazuje się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych i zieleni urządzonej.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości %, 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 10.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

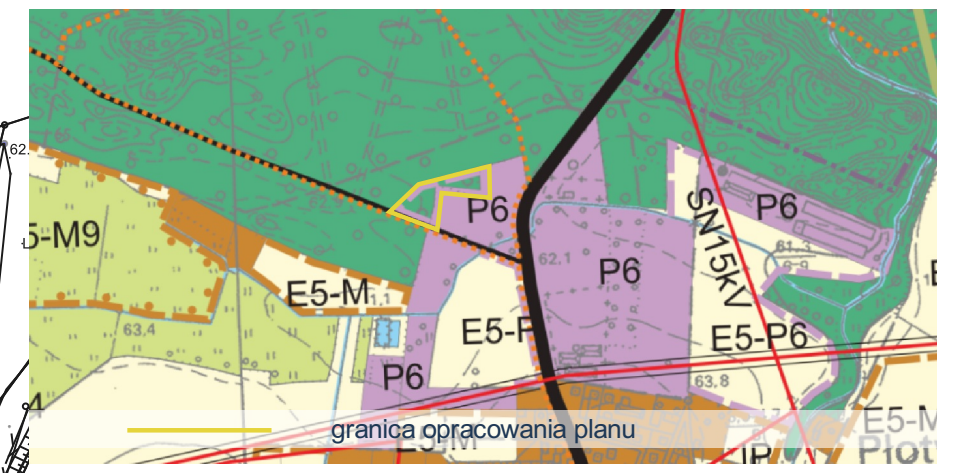
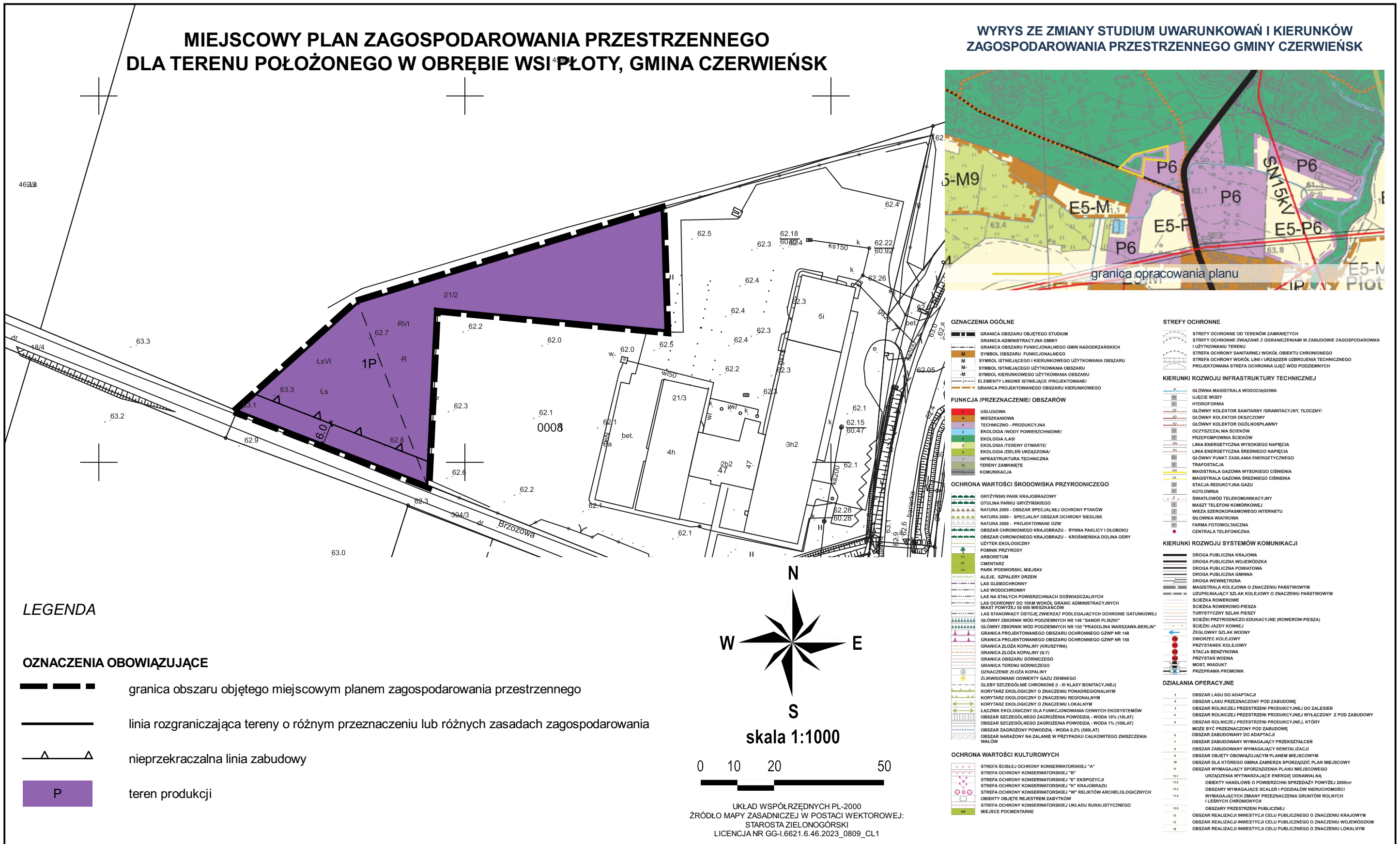
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Magdalena Waškowiak - Bogdanowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PLOTY, GMINA CZERWIĘŃSK

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIĘŃSK



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren produkcji

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBSZARU FUNKCJONALNEGO GMIN NADODRZĄSKICH
- SYMBOL OBSZARU FUNKCJONALNEGO
- SYMBOL ISTNIEJĄCEGO I KIERUNKOWEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
- SYMBOL ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
- SYMBOL KIERUNKOWEGO UŻYTKOWANIA OBSZARU
- ELEMENTY LINIOWE ISTNIEJĄCE /PROJEKTOWANE/
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU KIERUNKOWEGO

FUNKCJA /PRZEZNACZENIE/ OBSZARÓW

- USŁUGOWA
- MIESZKANIOWA
- TECHNICZNO - PRODUKCYJNA
- EKOLOGIA /WODY POWIERZCHNIOWE/
- EKOLOGIA LAS/
- EKOLOGIA /TERENY OTWARTE/
- EKOLOGIA /ZIELEN URZĄDZONA/
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- TERENY ZAMKNIĘTE
- KOMUNIKACJA

OCHRONA WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- GRZYŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- OTULINA PARKU GRZYŃSKIEGO
- NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- NATURA 2000 - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ŚIEDLISK
- NATURA 2000 - PROJEKTOWANE OZW
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - RYŃNA PAKLICY I OŁOBOKU
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - KROSZIŃSKA DOLINA ODRY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- PÓBNIK PRZYRODY
- ABSORBERUM
- CMENTARZ
- PARK /PODWOJSKI, MIEJSKI/
- ALEJE, SZPALERY DRZEW
- LAS GLEBOCHRONNY
- LAS WODOCHRONNY
- LAS NA STALYCH POWIERZCHNIACH DOŚWIADCZALNYCH
- LAS OCHRONNY DO 10KM WOKÓŁ GRANIC ADMINISTRACYJNYCH
- MIAST POWIĘŻ 50 000 MIESZKAŃCÓW
- LAS STANOWIĄCY OŚROJE ZWIĘRZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 148 "SANDR PLUSZKI"
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 "PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN"
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 148
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 150
- GRANICA ZŁOŻA KOPALINY (KRUSZYWA)
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- OZNACZENIE ZŁOŻA KOPALINY
- ZŁOŻA WODNE
- ZŁOŻA WODNE
- GLEBY SZCZEGÓLNIE CHRONIONE (I - III KLASY BONITACYJNEJ)
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU REGIONALNYM
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM
- ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY DLA FUNKCJONOWANIA CENNYCH EKOSYSTEMÓW
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA 1% (10LAT)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA 1% (100LAT)
- OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ - WODA 0,2% (500LAT)
- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "C" EKSPLOZyjNY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "K" KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W" RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY OBJĘTE REJESTREM ZABYTEKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- MIEJSCA POCMENTARNE

STREFY OCHRONNE

- STREFA OCHRONNE OD TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIU TERENU
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ OBIEKTU CHRONIONEGO
- STREFA OCHRONY WOKÓŁ LINII URZĄDZEŃ UŻYTKOWANIA TECHNICZNEGO
- PROJEKTOWANA STREFA OCHRONNA UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

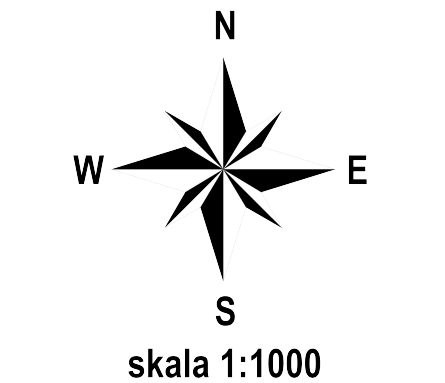
- GŁÓWNA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- UJĘCIE WODY
- HYDROFORNIA
- GŁÓWNY KOLEKTOR SANITARNY /GRAWITACYJNY, TŁOCZNY/
- GŁÓWNY KOLEKTOR OŚCISZCZOWY
- GŁÓWNY KOLEKTOR OGÓLNOSPŁAWNY
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO
- TRAFOSTACJA
- MAGISTRALA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- MAGISTRALA GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNA GAZU
- KOTŁOWNIA
- ŚWIATŁOWÓD TELEKOMUNIKACYJNY
- MASZT TELEFONU KOMÓRKOWEJ
- WIEŻA SZEROKOPASOWEGO INTERNETU
- SIŁOWNIA WATROWA
- FARMIA FOTOWOLTAEICZNA
- CENTRALA TELEFONICZNA

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

- DROGA PUBLICZNA KRAJOWA
- DROGA PUBLICZNA WOJEWÓDZKA
- DROGA PUBLICZNA POWIATOWA
- DROGA PUBLICZNA GMINNA
- DROGA WEWNĘTRZNA
- MAGISTRALA KOLEJOWA O ZNACZENIU PAŃSTWOWYM
- UZUPEŁNIĄCY SZLAK KOLEJOWY O ZNACZENIU PAŃSTWOWYM
- ŚCIEŻKA ROWEROWE
- ŚCIEŻKA ROWEROWO-PIESZA
- TURYSTYCZNY SZLAK PIESZY
- ŚCIEŻKI PRZYRODNICZO-EDUKACYJNE (ROWEROW-PIESZA)
- ŚCIEŻKI JAZDY KONNEJ
- ZEGLOWY SZLAK WODNY
- DWORZEK KOLEJOWY
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- STACJA BENZYNOWA
- PRZYSTAN WODNA
- MOST WADUKT
- PRZEPRAWA PROMOWA

DZIAŁANIA OPERACYJNE

1. OBSZAR LASU DO ADAPTACJI
2. OBSZAR LASU PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ
3. OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ DO ZALESIENIA
4. OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ WYŁĄCZONY Z POD ZABUDOWĘ
5. OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, KTÓRY MOŻE BYĆ PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ
6. OBSZAR ZABUDOWANY DO ADAPTACJI
7. OBSZAR ZABUDOWANY WYMAGAJĄCY PRZEKSZTAŁCENIA
8. OBSZAR ZABUDOWANY WYMAGAJĄCY REWITALIZACJI
9. OBSZAR OBIĘTY OBRÓBIAJĄCYM PLANEM MIEJSCOWYM
10. OBSZAR DLA KTÓREGO GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSCOWY
11. OBSZAR WYMAGAJĄCY SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
- 11.1. URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ
- 11.2. OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²
- 11.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI WYMAGAJĄCYCH ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH CHRONIONYCH
- 11.4. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
12. OBSZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM
13. OBSZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU WOJEWÓDZKIM
14. OBSZAR REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM



UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH PL-2000
 ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ:
 STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
 LICENCJA NR GG-1.6621.6.46.2023_0809_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2024 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2024 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j. ze zm) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi
Płoty, gmina Czerwieńsk

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j. ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 9 uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 i § 8 uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8, w obszarze planu nie występują grunty rolne wymagające ochrony, na części obszaru planu występuje grunt leśny niestanowiący własności Skarbu Państwa, dla którego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono w planie z uwagi na brak występowania problematyki;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 8 uchwały,
 - b) potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 7 ust. 1 pkt 1;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 15 uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;
- 7) prawo własności uwzględniono poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, w szczególności poprzez wyznaczanie linii rozgraniczającej teren tożsamej z granicą 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 ustalenia zapewniające ład przestrzenny; na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 13 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez

ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz w BIP-ie, w dniu 8 sierpnia 2023 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 29 sierpnia 2023 r, a na drugim etapie, poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz w BIP-ie, w dniu 20 marca 2024 r. o wyłożeniu, a następnie wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w dniach 27 marca 2024 r. do 17 kwietnia 2024 r., zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w dniu 15 kwietnia 2024 r., oraz umożliwienie składania uwag do dnia 6 maja 2024 r., a także możliwość wglądu do dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury;

- 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 § 13 ust. 3 uchwały.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Przedmiotem planu jest lokalizacja zabudowy przemysłowej w ukształtowanej strefie przemysłowej, w północno – środkowej części wsi Płoty. Teren położony jest przy drodze gminnej, w odległości 150 m od drogi wojewódzkiej, w sąsiedztwie terenów leśnych. Od wschodu i częściowo od południa graniczy z terenami przemysłowymi. Teren objęty planem dotyczy jednej działki budowlanej o niewielkiej powierzchni ok. 0,3 ha, zatem odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie nie występują. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub objęte ewidencją zgodnie z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Czerwieńsk na lata 2020-2023, nie znajdują się również stanowiska archeologiczne, zatem nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem nie występują: krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (audyt krajobrazowy wciąż jest nieuchwalony) lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary i tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej, grunty rolnicze wymagające ochrony, obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody, cieki naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, główne zbiorniki wód podziemnych. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę do realizacji inwestycji, która przyczyni się do aktywizacji omawianego obszaru i wpłynie na jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Obecnie teren jest niezagospodarowany, w części stanowi użytek leśny, na którym wykonany został wyrąb sanitarny drzewostanu, związany z gospodarką leśną, na mocy decyzji Starosty Zielonogórskiego z 2017 r. Dla tego terenu brak jest planu miejscowego. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, obszar objęty planem wpisuje się w granice projektowanego obszaru kierunkowego o dominującej funkcji techniczno – produkcyjnej, przeznaczonego pod nową zabudowę. W dniu 4 stycznia 2024 r. Marszałek Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntu leśnego niestanowiącego własności Skarbu Państwa (decyzja znak: DW.V.7151.1.26.2023). 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 sporządzaniu planu miejscowego kierowano się zasadą proporcjonalności, zwaną także zakazem nadmiernej ingerencji. 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. Nie uwzględniono wniosku Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze, znak: OŚ.644.25.2023, z dnia 21 sierpnia 2023 r., o poprzeczenie sporządzania planu, wykonaniem rozpoznania geologiczno inżynierskiego podłoża gruntowego, zakończonego dokumentacją geologiczno – inżynierską opracowaną stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633). Sugestia wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, poprzedzającej wykonanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk wykracza poza kompetencje Starosty Zielonogórskiego. Starosta, jako organ ochrony środowiska opiniuje projekt planu miejscowego w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Ramy kompetencyjne starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska opiniującego projekt planu miejscowego w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, określone zostały przepisem art. 17 pkt 6 lit. a tiret osiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a sugestia wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, mającej na celu rozpoznanie podłoża gruntowego w obszarze objętym planem, wykracza poza te kompetencje. Przywołany we wniosku przepis art. 91 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: „Dokumentację geologiczno-inżynierską sporządza się w celu określenia warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego” nie ma zastosowania w procedurze planowania przestrzennego. Należy rozgraniczyć planowanie przestrzenne od zagospodarowania przestrzennego. Planowanie przestrzenne, które jest zadaniem własnym gminy, formułuje zasady zagospodarowania terenu, które muszą być respektowane przez przyszłych inwestorów na następnych etapach realizacji inwestycji. W planie miejscowym określone zostaje przeznaczenie dla każdej działki oraz zasady zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy (np. wysokość, powierzchnia zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy). Natomiast projekt zagospodarowania terenu sporządzany jest na następnym etapie realizacji inwestycji – na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. To na tym etapie następuje konkretyzacja inwestycji, a inwestor zobligowany jest do przedstawienia projektu zagospodarowania terenu, jako elementu dokumentacji budowlanej, zgodnie z prawem budowlanym oraz analizuje warunki gruntowe posadowienia przyszłej zabudowy, w celu doboru odpowiedniej technologii realizacji inwestycji. W trakcie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Odnotowania wymaga fakt, iż Starosta Zielonogórski zaopiniował bez uwag projekt planu, postanowieniem z dnia 28 września 2023 r., znak: OŚ.644.25.2023, mimo nieuwzględnienia jego wniosku. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze zaopiniowali negatywnie projekt planu, a swoje opinie wyrazili w pismach odpowiednio z dnia 5 października 2023r. oraz 11 października 2023 r. W projekcie planu uwzględniono stanowisko ww. organów i usunięto zapis dopuszczający prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi, mając na względzie potencjalną uciążliwość zabudowy produkcyjnej z uwagi na tereny mieszkaniowe. W projekcie planu wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach inwestycji celu publicznego oraz wskazanych w planie przeznaczeń. Jednocześnie wyjaśnienia wymaga fakt, iż projekt obejmuje teren zabudowy produkcyjnej bez wprowadzenia stref przejściowych, ponieważ buforem dla planowanej zabudowy przemysłowej jest istniejąca, ukształtowana już funkcja terenów sąsiednich, a także istniejący las. Przeważająca część granicy obszaru objętego planem przebiega stycznie do lasu. Las, jako teren zielony, stanowi naturalną strefę przejściową izolującą planowany teren produkcyjny od strony północnej, zachodniej i częściowo – południowej. Funkcja lasu jest ugruntowana w studium i nie ma możliwości zmiany przeznaczenia terenu leśnego na nieleśny w planach miejscowych. Od strony południowo - wschodniej, obszar objęty planem graniczy z zainwestowanymi terenami przemysłowymi, na których już w chwili obecnej prowadzona jest działalność gospodarcza, a w studium dla tych terenów obowiązuje funkcja techniczno - produkcyjna. Tereny te uniemożliwiają skutecznie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy produkcyjnej. Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego dotyczących lokalizowania nowej zabudowy należy kierować się zasadami określonymi w art. 1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ten przepis prawny zobowiązuje do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno –

przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy zaznaczyć, że niniejszy plan miejscowy wypełnia tę zasadę, ponieważ dotyczy lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej na terenie ukształtowanej strefy przemysłowej, w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i nie graniczy bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej. Tereny sąsiednie nie zostały objęte planem miejscowym, jednak z uwagi na istniejącą funkcję lub zainwestowanie stanowią strefę buforową chroniącą tereny mieszkaniowe. Lokowanie zabudowy przemysłowej, jak również usługowej, zgodnie z projektem planu, na terenie rozwoju funkcji techniczno – produkcyjnej, wyznaczonym w studium, jest zgodne ze studium i uwzględnia wymogi interesu publicznego, poprzez zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju zwłaszcza, że istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich stanowi bufor dla zabudowy mieszkaniowej. Uwzględnia również wymogi interesu prywatnego, wyrażonego we wniosku osoby fizycznej, posiadającej tytuł prawny do tego terenu, co do realizacji zabudowy przemysłowej a inny rodzaj zabudowy na tym terenie byłby sprzeczny ze studium. Opiniowanie ponowiono w niezbędnym zakresie, tj. z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze i uzyskano opinie pozytywne pismami z dnia 13 grudnia 2023 r. (data wpływu 18 grudnia 2023 r.) i z dnia 20 grudnia 2023 r. (data wpływu 21 grudnia 2023 r.). Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani 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.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy poprzez:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna obszaru, którego plan dotyczy, poprzez istniejący układ drogowy.

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

Plan miejscowy nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów możliwe jest z wykorzystaniem istniejącego układu drogowego przy granicy planu.

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.

Plan miejscowy dotyczy lokalizowania nowej zabudowy, na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o charakterze przemysłowym.

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.

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

Realizacja inwestycji na podstawie planu nie będzie finansowana z budżetu gminy.

Opracowała: Jagoda Drynkorn

Pod względem merytorycznym sprawdziła: Małgorzata Habura-Winnicka.