

Projekt

z dnia 18 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIV/331/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk;
- 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. ze zm.²⁾;
- 3) sporządzona została w ramach projektu „Rozwój społeczno – gospodarczy Gmin Nadodrzańskich” realizowanego z programu "Rozwój miast poprzez wzmocnienie kompetencji jednostek samorządu terytorialnego, dialog społeczny oraz współpracę z przedstawicielami społeczeństwa obywatelskiego" ze środków Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014.

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

²⁾ Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałami: Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012r., Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r., Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r.

- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, 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;
- 4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: turystyki, handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem stacji paliw;
- 6) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

§ 3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MNR1, MNR2** – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji zagrodowej;
 - b) usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 2) **ML1, ML2** – teren zabudowy letniskowej – budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 4) **UT** – teren turystyki i rekreacji w zieleni;
- 5) **US** - teren sportowo-rekreacyjny (boisko, plac zabaw) w zieleni;
- 6) **ZL** - teren lasu;
- 7) **R** – teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 8) **W** – teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem urządzeń wodnych i ciągów komunikacji;
- 9) **IE** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 10) **IT** - teren infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków itp.);
- 11) **IS** – teren oczyszczalni ścieków;
- 12) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;

- 13) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 14) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 15) **KDW** – teren ciągu komunikacji wewnętrznej;
- 16) **KX** – teren ciągu komunikacji pieszej;

§ 5. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - b) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - b) lokalizacji słupowych stacji elektroenergetycznych;
 - c) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - c) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania nowej zabudowy, nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Rozdział 4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami **KDW**, **KDX**, **KX**, **KDZ**, **KDG**;

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych, świadome komponowanie zieleni na terenach rekreacyjnych.
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 3m.

Rozdział 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 8. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

4. Na rysunku planu wyróżniono i ponumerowano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom – Bródki 1;
- 2) dom – Bródki 3;
- 3) dom – Bródki 4;
- 4) dom – Bródki 21;
- 5) dom – Bródki 30;
- 6) dom – Bródki 31;

5. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust.4:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej w dniu uchwalenia planu formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.;
- b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
- c) zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- d) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach czerwieni lub szarości;

2) zakazuje się prac budowlanych przykrywających na elewacji cegłę licową oraz detale architektoniczne;

3) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;

4) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W odniesieniu do obiektów, które zostaną:

- 1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wpisane do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) skreślone z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR1, MNR2, MU**:

1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 5, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- b) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
- e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, gospodarczych i garaży do 6m;
- f) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;

- g) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° -45°;
 - h) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek;
 - i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) tereny **MNRI, MU** znajdują się w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%;
- 3) tereny **MNR2** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% oraz w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 10. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem ML1, ML2:

- 1) ustala się:
- a) formę zabudowy, jako budynki wolnostojące – domy letniskowe z ewentualnym garażem w bryle budynku lub wiatą;
 - b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,07 do 1,26;
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - e) szerokość elewacji frontowej 5m-15m;
 - f) maksymalną wysokość budynków do 10m;
 - g) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
 - h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
 - i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż lub wiatę;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.
- 2) tereny **ML2** znajdują się w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

§ 11. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem UT:

- 1) ustala się:
- a) urządzenie terenu jako pole namiotowe, kemping z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
 - b) budowę urządzeń sportowych i placów zabaw;
 - c) budowę promenady spacerowej wzdłuż kanału Ołobok – teren oznaczony symbolem W;
 - d) budowę małej przystani wodnej obsługującej kanał Ołobok;
 - e) wyznaczenie i urządzenie miejsc sezonowego handlu i obsługi sanitarnej terenu;
 - f) stałą lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;
 - g) urządzenie parkingu na co najmniej 10 miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej, przepuszczalnej;
 - h) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) teren **UT** znajduje się częściowo na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

§ 12. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem US:

- 1) ustala się:
- a) budowę boiska i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

- b) maksymalną wysokość obiektów sportowych i innych, np. ogrodzenia, trybuny – do 10m;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, urządzonej jako zielony skwer z drzewami;
 - d) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
 - e) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
 - f) szerokość elewacji frontowej 6m-30m;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;
 - h) dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25°-45°;
 - i) co najmniej 2 miejsca parkingowe utwardzone;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) teren **US** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

§ 13. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **IE**, ustala się:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z przyjętą technologią;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.
 - 2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **IT** ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **IS**:
 - 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 2) teren **IS** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **R**:

- 1) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) wiaty i parterowe altany z płaskim dachem, o wysokości 2,5m-4m, o szerokości elewacji frontowej 2m-20m, o powierzchni zabudowy stanowiącej do 10% powierzchni działki;
 - b) obiekty małej architektury o wysokości do 4m;
 - c) urządzenia wodne;
 - d) ciągi komunikacji wewnętrznej;
 - e) zadrzewienia i zalesienia.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:
- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną o następujących parametrach:
 - a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
 - b) szerokość elewacji frontowej od 6m do 30m;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 5% powierzchni terenu;
 - d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;

- f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
 - h) co najmniej 1 miejsce parkingowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50°.

2. Ustala się:

- 1) minimalny front działki – 3m;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 500m²;
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 300m²;
- 3) minimalną powierzchnię działki innej, niż w pkt 2 – 20m²;
- 4) zakazuje się wydzielania działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) budowę nowych oraz remonty i przebudowy istniejących dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ;
- 2) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ - w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające.

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) budowę ścieżek rowerowych.

3. Ustala się budowę ciągów komunikacyjnych wewnętrznych KDW oraz pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem KDX o jednoprzestrzennej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy, z zielenią i z miejscami postojowymi w ilości odpowiedniej do potrzeb.

4. Drogi publiczne KDG, KDZ i ciągi komunikacyjne KDW, KDX, KX ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDZ, KDX, KX, KDW z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IT, IS.
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 2, w przypadku braku możliwości ich innego posadowienia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
 2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
 - 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się ujęcia własne, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 3. Odnośnie ścieków bytowych:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
 - 3) dopuszcza się na terenie UT odbiór ścieków sezonowy w zbiornikach przenośnych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
 - 4) zakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin.
 4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
 - 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.
 6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.
 7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
 8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 18. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych: o szerokości 12m (po 6m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN-15 kV (20 kV), o szerokości 4m (po 2m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn-0,4 kV, w granicach których obowiązują zakazy:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych;

2) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;

3) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyższej, niż 3m.

Rozdział 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 19. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

1) MNR – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) MU, UT - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2. Zakazuje się na terenach z funkcją usługową lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

4. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 20. 1. Ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin na całym obszarze objętym planem;

2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „13-Rynna Paklicy i Ołoboku”;

3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „18-Krośnieńska Dolina Odry”;

2. Na terenach objętych planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 157/XXVII/97 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 29 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;

§ 22. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

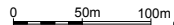
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: NIETKOWICE I BRÓDKI W GMINIE CZERWIENSK**

skala 1:1000



OZNACZENIA:

— granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
— nieprzekraczalna linia zabudowy

MNR1 teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zachowania istniejącej funkcji zagrodowej, z dopuszczeniem usług

MUR2 teren zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej

US teren sportowo-rekreacyjny (boisko, plac zabaw) z dop. zabudowy

ZL teren lasu

R teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)

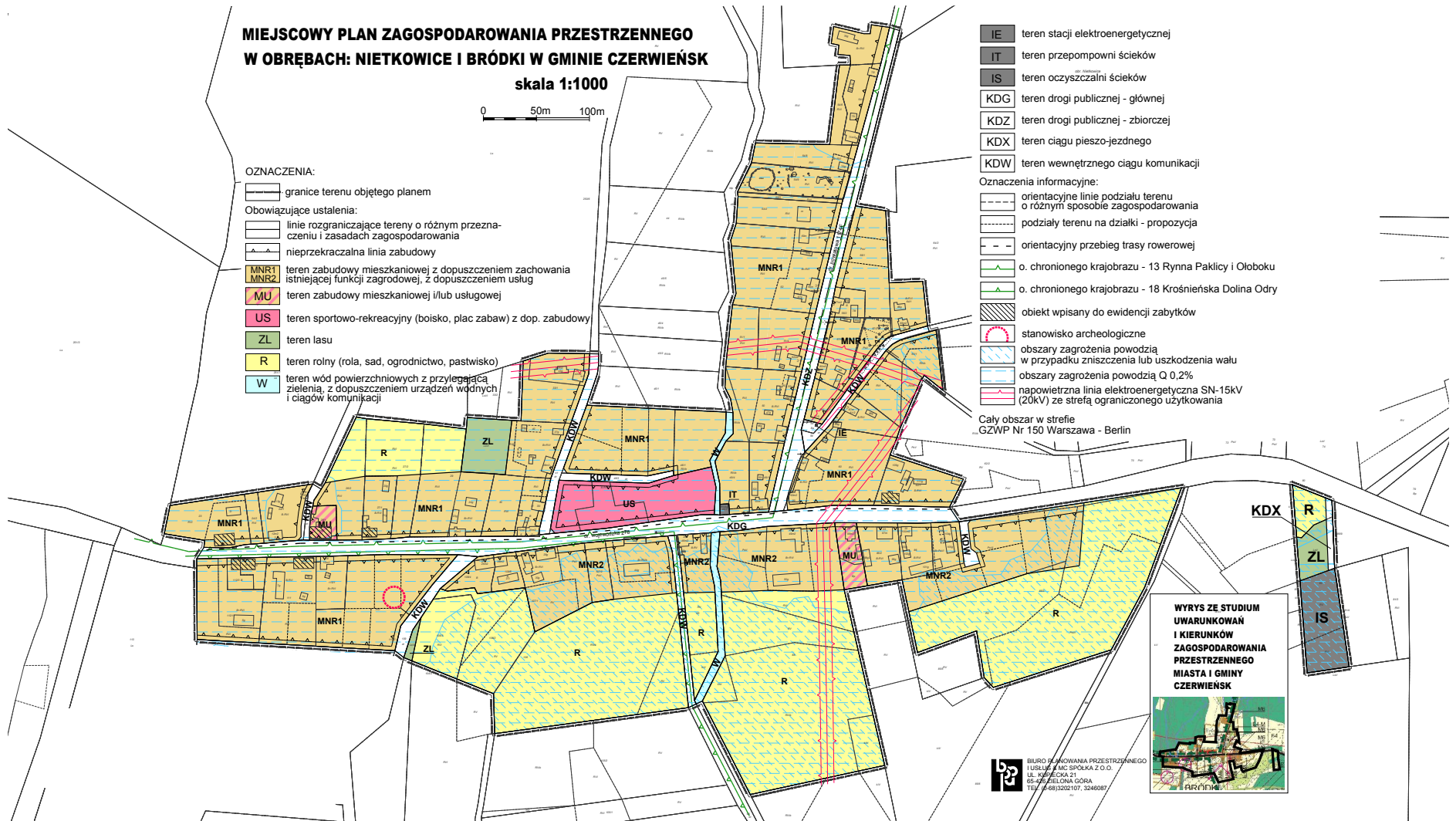
W teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem urządzeń wódnych i ciągów komunikacji

- IE teren stacji elektroenergetycznej
- IT teren przepompowni ścieków
- IS teren oczyszczalni ścieków
- KDG teren drogi publicznej - głównej
- KDZ teren drogi publicznej - zbiorczej
- KDX teren ciągu pieszko-jezdnego
- KDW teren wewnętrznego ciągu komunikacji

Oznaczenia informacyjne:

- - - orientacyjne linie podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania
- - - podziały terenu na działki - propozycja
- - - orientacyjny przebieg trasy rowerowej
- o. chronionego krajobrazu - 13 Rynna Paklicy i Ołoboku
- o. chronionego krajobrazu - 18 Krośnieńska Dolina Odry
- obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne
- obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału
- obszary zagrożenia powodzią Q 0,2%
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego użytkowania

Cały obszar w strefie GZWP Nr 150 Warszawa - Berlin

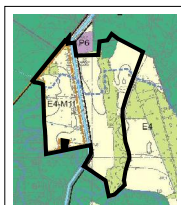
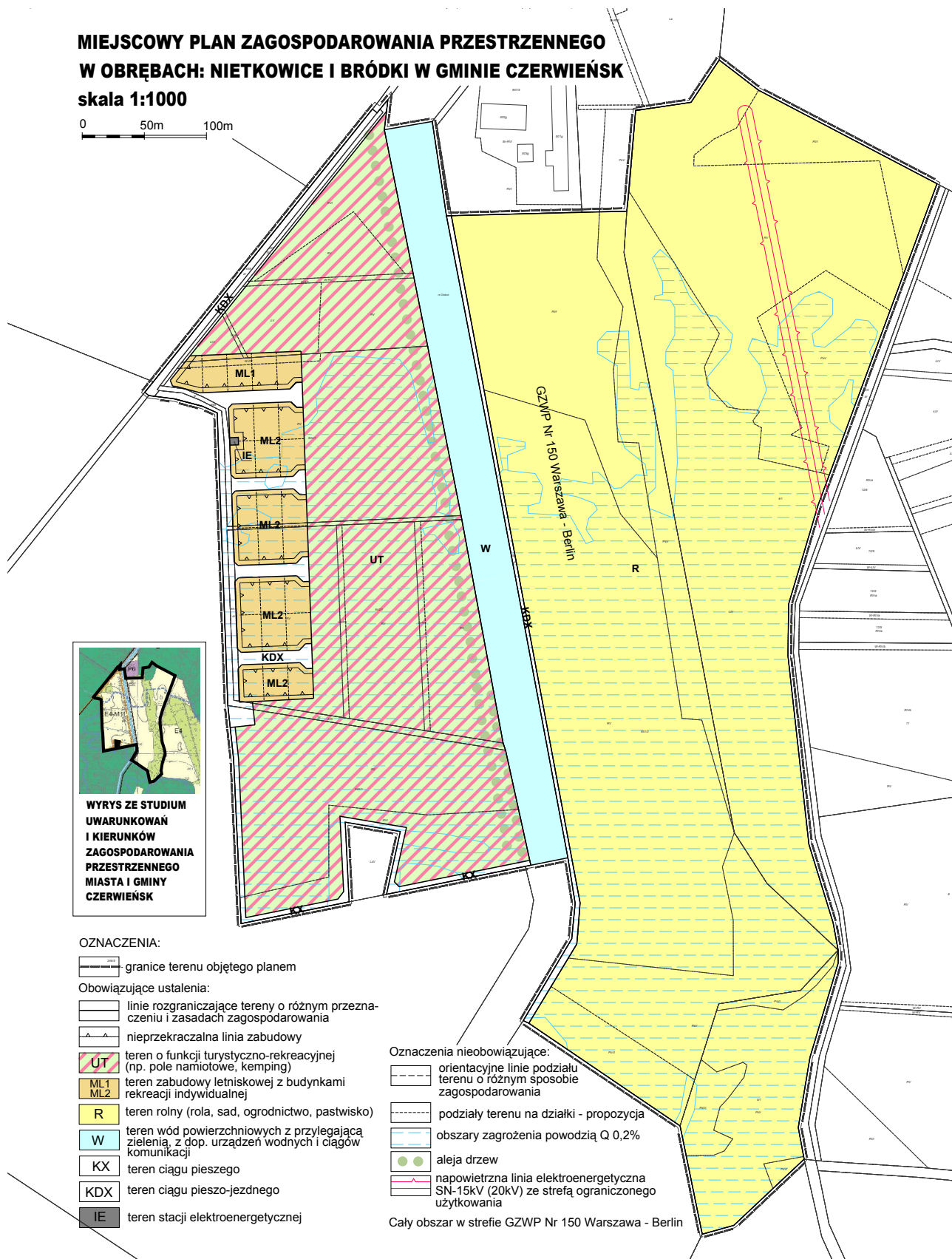


**WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
CZERWIENSK**

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG JMC SPÓŁKA Z O.O.
UL. PIŁSZECKA 21
62-400 SIELONA GÓRA
TEL. (71) 6813202107, 32460818

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 W OBRĘBACH: NIETKOWICE I BRÓDKI W GMINIE CZERWIŃSK**
 skala 1:1000

0 50m 100m



**WYRYS ZE STUDIUM
 UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO
 MIASTA I GMINY
 CZERWIŃSK**

OZNACZENIA:

- granice terenu objętego planem
- Obowiązujące ustalenia:**
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren o funkcji turystyczno-rekreacyjnej (np. pole namiotowe, kemping)
- teren zabudowy letniskowej z budynkami rekreacji indywidualnej
- teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)
- teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dop. urządzeń wodnych i ciągów komunikacji
- teren ciągu pieszego
- teren ciągu pieszo-jezdnego
- teren stacji elektroenergetycznej

Oznaczenia nieobowiązujące:

- orientacyjne linie podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania
- podziały terenu na działki - propozycja
- obszary zagrożenia powodzią Q 0,2%
- aleja drzew
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego użytkowania

Cały obszar w strefie GZWP Nr 150 Warszawa - Berlin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2015.199 ze zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Czerwieńska stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego wniesiono następującą uwagę:

Uwaga wpłynęła w dniu 23-03-2016 r.

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Zgłaszająca zwraca się z prośbą o uwzględnienie złożonego wniosku w dniu 29-10-2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące uwag

Uwaga została uwzględniona.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2015.199 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2016.446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.Dz.U.2013.885 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ciągów komunikacyjnych oraz sieci odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę oraz sieci elektroenergetycznej w oparciu o obowiązujące przepisy w trakcie ich realizacji.

2. Finansowanie powyższych zadań nastąpi:

- przez inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia;
- ze środków pomocowych;
- z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Czerwińsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwińsk.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXXIV/331/14 Rady Miejskiej w Czerwińsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwińsk.

Plan w obrębie Nietkowice i w obrębie Bródki obejmuje teren o pow. ok. 60 ha. Sporządza się go na dwóch terenach położonych po północnej stronie Odry. Jeden z nich obejmuje wszystkie zabudowania wsi Bródki położonej po wschodniej stronie kanału Ołobok, drugi natomiast, to teren niezabudowany, położony ok. 900m na północ od wsi Bródki, w obrębie Nietkowice, przy wschodnim i zachodnim brzegu kanału Ołobok. Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej miast i gmin. Będzie podstawą do wydawania pozwoleń na budowę bez konieczności wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Umożliwi wykonanie tego zadania przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zachowaniu właściwych proporcji między terenami zainwestowanymi a naturalnymi, przy jak najmniejszej ingerencji w środowisko przyrodnicze. Plan wskaże tereny możliwe do zabudowy położone pośród istniejących zabudowań miejscowości, uzbrojone w media i z dobrym dostępem komunikacyjnym. Określi również sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących, w tym obiektów zabytkowych oraz wskaże dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Na terenie niezabudowanym, nad kanałem Ołobok plan ustala możliwość zabudowy lotniskowej oraz funkcji związanych z turystyką. Dzięki właściwej obsłudze komunikacyjnej oraz systematycznie i planowo rozbudowywanej infrastrukturze technicznej umożliwi rozwój tych usług także na pozostałym terenie obejmującym istniejącą i projektowaną zabudowę. Wszystkie te działania mogą przyczynić się do ożywienia gospodarczego miejscowości.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W rozdziale 3 uchwały ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m, oraz w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.
- 2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*
Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, by nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się istniejącą tkankę miejscowości.
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu oraz stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu;
 - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie przewiduje się inwestycji powodujących konieczność przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na gruntach rolnych podlegające ochronie;
 - d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – uzyskano zgodę Marszałka Województwa na

- zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (nie będących własnością Skarbu Państwa) na cele nieleśne;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 określając m.in. sposób postępowania z obiektami zabytkowymi oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków;
 - b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
 - 5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
 - a) Wymagania ochrony zdrowia uwzględniono w rozdziale 10 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, bezpieczeństwo ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 6 poprzez wskazanie terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi. W rozdziale 9 poprzez ustanowienie stref ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych strefach;
 - b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 4, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
 - 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę położonych pośród istniejącej zabudowy lub na jej obrzeżach, o najlepszej dostępności komunikacyjnej i wystarczającym uzbrojeniu. Możliwość zabudowy lotniskowej oraz lokalizację usług związanych z turystyką wskazano na atrakcyjnym terenie wzdłuż zachodniego brzegu Kanału Ołobok, korzystnym dla tego rodzaju inwestycji.
 - 7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych, natomiast na terenach prywatnych utrzymano dotychczasowe funkcje, z możliwością ich rozwoju;
 - 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak ulice i ciągi komunikacyjne, place, tereny zielone. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
 - 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
 - 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
 - 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;
 - 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

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 uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i rozwiniętą infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia, a także zapewniają rozwój infrastruktury technicznej. Poza tym wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych planuje się uzupełnianie istniejącej zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej, a także utrzymanie funkcji rolnej. Jedynie nad kanałem Ołobok plan obejmuje dotychczasowy teren rolny, już nie uprawiany, niezabudowany i nieuzbrojony, i to tam planuje się największe zmiany w zagospodarowaniu terenu. Teren ten, z uwagi na jego atrakcyjność, przeznacza się pod funkcje związane z turystyką i wypoczynkiem, zarówno zbiorowym jak i indywidualnym. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój usług oraz rolnictwa, czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich przyjętej uchwałą Nr XII/65/15 z dnia 28 października 2015 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

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

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

Jak wspomniano wyżej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i infrastrukturą techniczną. Jedynie teren nad Kanałem Ołobok jest niezabudowany i nieuzbrojony. Teren ten został przeznaczony pod funkcje związane z usługami turystyki i wypoczynku, zarówno zbiorowego jak i indywidualnego z uwagi na swoją atrakcyjność z racji położenia w pewnym oddaleniu od zabudowań miejscowości, bezpośrednio nad kanałem Ołobok. Projektowana tam nowa zabudowa spełni wymogi ład przestrzennego, gdyż jej parametry zostały określone w ustaleniach planu. Jej rozplanowanie pozwoli na zminimalizowanie układu komunikacyjnego.

Ustalenia przedmiotowego planu na terenach zainwestowanych porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczanie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania nie stwarza potrzeby wytyczania nowych dróg i powiązań komunikacyjnych, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane.

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

Nową zabudowę mieszkaniową planuje się jedynie w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS). Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i opłacalne.

- 3) *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;

Wyznaczanie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- 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.*

Wyznaczenie terenów pod lokalizację usług związanych z turystyką i wypoczynkiem indywidualnym i zbiorowym poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej uwarunkowane jest atrakcyjnością terenu i walorami, które mogą być wykorzystane przy realizacji tego rodzaju funkcji. Teren pod planowaną funkcję wymaga jedynie podstawowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, adekwatną dla nowej zabudowy.

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

Analiza, o której mowa w art. 32 ust.1, jest aktualnie sporządzana, w związku z tym nie jest możliwa ocena zgodności z jej wynikami, jak również podanie daty uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Nietkowice i Bródki w Gminie Czerwieńsk.*

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Projekt planu nie narusza ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000r. ze zm.*

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

Opracował: Bogdan Rogóż