

Projekt

z dnia 18 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski 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 miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIV/332/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk;
- 2) jest zgodna z uchwałą nr X/56/15 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 25 sierpnia 2015 r. zmieniającą uchwałę nr XXXIV/332/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk;
- 3) 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⁾;
- 4) 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⁾ 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.

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z arkuszy 1 i 2;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 8) 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) 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) **MR** – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **MNR** – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji zagrodowej;
 - b) usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 3) **MN1, MN2** - teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 4) **U1** – teren usług kultury (świątelnia), z dopuszczeniem innych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 5) **U2** – teren usług oświaty, opieki (przedszkole), z dopuszczeniem innych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 6) **U3** – teren usług handlu, z dopuszczeniem innych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;

- 7) **ZP1** - teren zieleni urządzonej – park w zespole folwarcznym;
- 8) **ZP2** - teren zieleni;
- 9) **ZL** - teren lasów;
- 10) **R** – teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 11) **W** - teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem ciągów komunikacji;
- 12) **OP.W** – teren kanału Zimny Potok z obiektami ochrony przeciwpowodziowej z ciągami komunikacji jezdnej, pieszo-jezdnej, rowerowej;
- 13) **IE1, IE2** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 14) **IT** - teren przepompowni ścieków;
- 15) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
- 16) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 17) **KDX-z** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej na terenie zamkniętym;
- 18) **KDW** – teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego;
- 19) **KDW-z** – teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na terenie zamkniętym;
- 20) **KS** – teren placu/parkingu;
- 21) **KKz** – teren zamknięty komunikacji kolejowej;

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

- a) stosowanie pokryć dachowych 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) stosowanie prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach terenów kolejowych;
- c) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- d) 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:

- 1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami **KDX, KDX-z, KDW, KDW-z, KDZ**;
- 2) zieleni oznaczonych na rysunku symbolem **ZP1, ZP2, ZP3**;
 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. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

3. Park w zespole folwarcznym, wpisany do rejestru zabytków pod nr 55, znajdujący się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP1** oraz budynek gospodarczo-mieszkalny tzw. Oranżeria w zespole folwarcznym na terenie **MN1**, zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej jako teren komponowanej zieleni oraz ochrony archeologicznej. W strefie tej:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie kompozycji parku pod względem ukształtowania ciągów komunikacyjnych i rozmieszczenia zieleni oraz elementów małej architektury;
 - b) stosowanie na nawierzchnię materiałów naturalnych, szczególnie granitu czy kamienia polnego;
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, a w miejscach ubytków jej uzupełnianie tym samym gatunkiem;
 - d) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
 - e) uwzględnienie zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) zabudowy terenu;
 - b) przekształcania, zmiany sposobu zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) tymczasowe, ażurowe ogrodzenie terenu, nietrwale związane z gruntem;
 - b) wprowadzenie obiektów małej architektury na podstawie przeprowadzonej analizy materiałów archiwalnych i ikonograficznych oraz analizy porównawczej obiektów z tej samej epoki.

4. W odniesieniu do budynku gospodarczo-mieszkalnego tzw. Oranżerii w zespole folwarcznym - wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-502/A pokazanego na rysunku planu na terenie **MN1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować istniejącą w dniu uchwalenia planu formę architektoniczną w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych i elewacji w zachowanej formie zabytkowej, a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.;
- 2) do pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną karpiówkę, w kolorze naturalnym;

- 3) w przypadku wymiany okien i drzwi należy je odtworzyć na wzór stolarki historycznej pod względem materiału, formy, sposobu otwierania i ilości skrzydeł;
- 4) w przypadku daleko idących przekształceń, należy przywrócić historyczny wygląd elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
- 5) przed podjęciem prac remontowych należy przeprowadzić badania stratygraficzne;
- 6) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach od strony ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych;
- 7) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szkoła, obecnie dom – Laski 30;
- 2) dom – Laski 7;
- 3) dom – Laski 47;
- 4) dom – Laski 86;

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

- 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) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach czerwieni lub szarości;
 - c) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
 - d) zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- 2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. oraz reklam zajmujących więcej niż 2m², na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) zakazuje się prac budowlanych przykrywających na elewacji frontowej cegłę licową, detale architektoniczne i inne dekoracje;
- 4) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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 MR i MN2:

- 1) ustala się :
 - a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 42%;

- d) szerokość elewacji frontowej budynków od 5m do 30m;
 - e) maksymalną wysokość budynków do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 5m;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° -45°;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych;
- 2) tereny MR i MN2 oznaczone na rysunku dodatkowo literą (a) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - 3) tereny MN2 oznaczone na rysunku dodatkowo literą (b) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - 4) tereny MR oznaczone na rysunku dodatkowo literą (c) znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenach istniejącej zabudowy oznaczonych na rysunku symbolem **MN1** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 4. Ponadto teren MN1 znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Odnośnie terenów istniejącej zabudowy oznaczonych na rysunku symbolem **MNR** :

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 6, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków od 5m do 30m;
 - e) maksymalną wysokość budynków do 12m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 7m;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° -45°;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych;
- 2) zakazuje się na terenach MNR oznaczonych na rysunku dodatkowo literą (d) oraz literą (e) w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej Zimnego Potoku budowania nowych obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką rolną;
- 3) tereny MNR oznaczone na rysunku dodatkowo literą (a) oraz literą (d) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) tereny MNR oznaczone na rysunku dodatkowo literą (b) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) tereny MNR oznaczone na rysunku dodatkowo literą (c) oraz literą (e) znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 10. Odnośnie terenów **U1, U2, U3:**

1) ustala się:

- a) szerokość elewacji frontowej budynków od 5m do 21m;
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
 - e) maksymalną wysokość budynków do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, okap dachu nie wyżej niż 8m;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45° lub płaskie;
 - h) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każdej działce;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych;
- 2) teren U1 oraz tereny U3 oznaczone na rysunku dodatkowo literą (b) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) teren U2 oraz teren U3 oznaczony na rysunku dodatkowo literą (a) znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZP1** obowiązują ustalenia par.8 ust.3.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP2**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią jako parki, skwery;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) utwardzonych dojazdów, placów, obiektów małej architektury;
- b) infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

3. 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 połaci 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.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **R**:

1) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się:

- a) obiekty małej architektury o wysokości do 4m;
- b) ciągi komunikacji wewnętrznej;
- c) urządzenia wodne;
- d) zadrzewienia i zalesienia.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **IT** ustala się:

- 1) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE1** ustala się :

- 1) utrzymanie istniejącego budynku stacji elektroenergetycznej, a w przypadku remontów stosowanie takich samych materiałów na elewacji i do pokrycia dachu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE2** ustala się :

- 1) lokalizację kontenerowej stacji elektroenergetycznej o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

4. Na terenie zamkniętym komunikacji kolejowej oznaczonym na rysunku symbolem **KKz**, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i modernizację istniejącego zagospodarowania terenów;
 - b) utrzymanie i modernizację istniejących budowli;
- 2) dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej;
- 3) dopuszcza się odbudowę lub budowę nowego wiaduktu łączącego odcinki drogi publicznej na terenie KDD i KDD-z.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 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 budowlanej o funkcji zagrodowej – 1100m²;
- 4) minimalną powierzchnię działki innej, niż w pkt 2 – 20m²;

3. Zakazuje się wydzielania działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

4. 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

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

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie i modernizację istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 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 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 pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem KDX. KDX-z o jednoprzestrzennej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

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

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDZ, KDX, KDX-z, KDW, KDW-z;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach IE, IW, IT;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 2, w przypadku braku możliwości ich innego posadowienia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych 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 i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, z zastrzeżeniem par. 19, ust. 2 pkt 2;
- 3) 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 ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.
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

§ 16. 1. 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.

2. Na terenach przylegających do terenów kolejowych oznaczonych na rysunku symbolem KKz, odnośnie ich zagospodarowania:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków przemysłowych i bytowych do gminnej sieci kanalizacji lub do zbiorników bezodpływowych;
 - b) w przypadku lokalizacji gazociągu, jego odległość od obszaru kolejowego większą, niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu linii przesyłowej;
 - c) pozostawienie nieogrodzonego pasa gruntu o szerokości co najmniej 4m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu);
 - d) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi przy robotach ziemnych wykonywanych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) zakazuje się:
 - a) odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - b) prowadzenia magistrali wodociągowych o przekroju większym niż 1200mm wzdłuż linii kolejowych;
 - c) lokalizacji masztów i konstrukcji wieżowych w odległości od obszaru kolejowego mniejszej, niż planowana wysokość obiektu;
 - d) lokalizacji urządzeń przekaźnikowych powodujących zakłócenia w urządzeniach kolejowych;
 - e) lokalizacji pulsujących reklam świetlnych powodujących oślepienie maszynistów prowadzących pociągi;
 - f) lokalizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

Rozdział 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17. 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) MR - kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej - 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. Ustala się zachowanie w pasie drogi KDZ istniejącego krzyża wraz z ogrodzeniem jako obiektu o znaczeniu kulturowym.

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

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

- 1) zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin;
- 2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „18-Krośnieńska Dolina Odry”;
- 3) obszaru Natura 2000-Krośnieńska Dolina Odry PLH080028;
- 4) obszaru Natura 2000-Dolina Środkowej Odry PLB080004.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1%) wskazanego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne. Na obszarze tym zakazuje się m.in.:

- 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 3) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

3. 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.

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

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 19. 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.

§ 20. 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%.

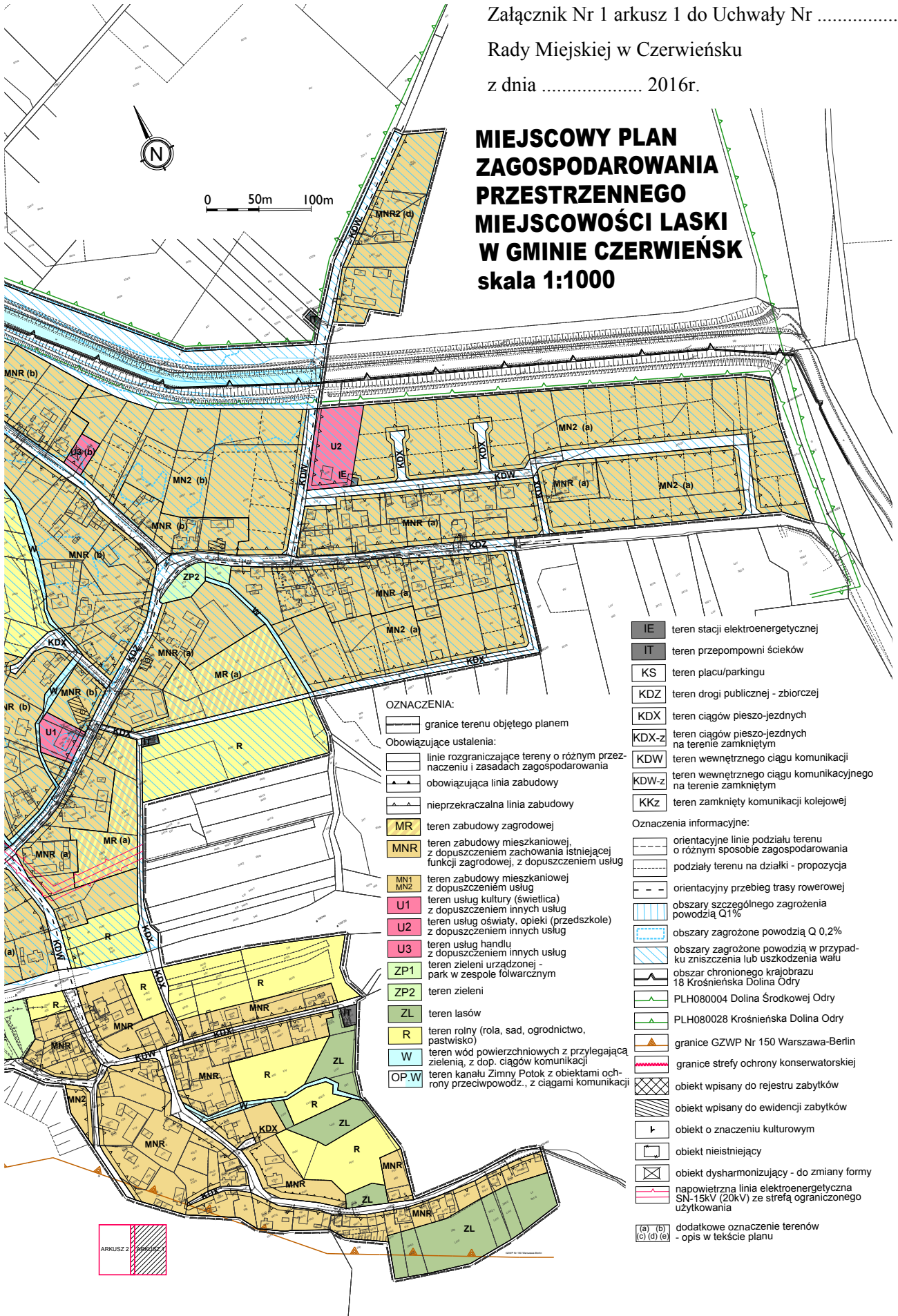
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 22. 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
 MIEJSCOWOŚCI LASKI
 W GMINIE CZERWIŃSK
 skala 1:1000**



OZNACZENIA:

— granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- obowiązuca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MR** teren zabudowy zagrodowej
- MNR** teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej funkcji zagrodowej, z dopuszczeniem usług
- MN1** teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług
- MN2** teren usług kultury (świetlica) z dopuszczeniem innych usług
- U1** teren usług oświaty, opieki (przedszkole)
- U2** teren usług handlu z dopuszczeniem innych usług
- U3** teren usług handlu z dopuszczeniem innych usług
- ZP1** teren zieleni urządzonej - park w zespole folwarcznym
- ZP2** teren zieleni
- ZL** teren lasów
- R** teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)
- W** teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dop. ciągów komunikacji
- OP.W** teren kanału Żywny Potok z obiektami ochrony przeciwpowodziowej, z ciągami komunikacji

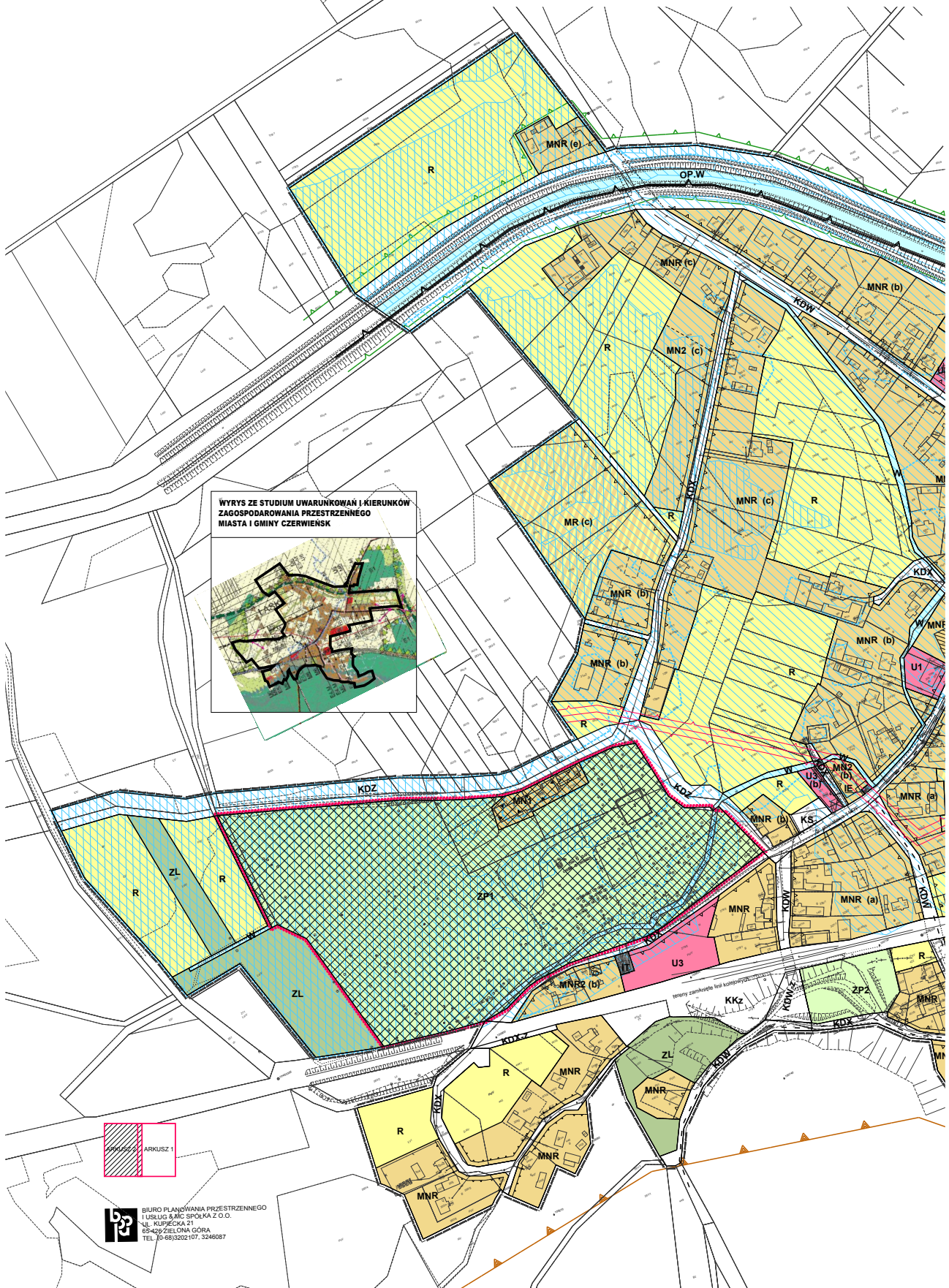
- IE** teren stacji elektroenergetycznej
- IT** teren przepompowni ścieków
- KS** teren placu/parking
- KDZ** teren drogi publicznej - zbiorczej
- KDX** teren ciągów pieszo-jezdnych
- KDX-Z** teren ciągów pieszo-jezdnych na terenie zamkniętym
- KDW** teren wewnętrznego ciągu komunikacji
- KDW-Z** teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na terenie zamkniętym
- KKz** teren zamknięty komunikacji kolejowej

Oznaczenia informacyjne:

- orientacyjne linie podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania
- podziały terenu na działki - propozycja
- orientacyjny przebieg trasy rowerowej
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- obszary zagrożone powodzią Q 0,2%
- obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału
- obszar chronionego krajobrazu 18 Krośnieńska Dolina Odry
- PLH080004 Dolina Środkowej Odry
- PLH080028 Krośnieńska Dolina Odry
- granice GZPW Nr 150 Warszawa-Berlin
- granice strefy ochrony konserwatorskiej
- obъект wpisany do rejestru zabytków
- obъект wpisany do ewidencji zabytków
- obъект o znaczeniu kulturowym
- obъект nieistniejący
- obъект dysharmonizujący - do zmiany formy
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego użytkowania

(a) (b) dodatkowe oznaczenie terenów
 (c) (d) (e) - opis w tekście planu

ARKUSZ 2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski 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 osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

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

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łaski 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 Czerwieńsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w gminie Czerwieńsk.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXXIV/332/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk oraz uchwała Nr X/56/15 z dnia 25 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Czerwieńsku zmieniająca uchwałę nr XXXIV/332/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk.

Plan sporządzany dla miejscowości Laski obejmuje teren o pow. ok. 74 ha. Są to wszystkie tereny zabudowane miejscowości i nieco terenu przyległego – obecnie rolnego, na którym planuje się kontynuację funkcji mieszkaniowej i zagrodowej. Planowano również budowę boiska, jednak z uwagi na fakt, że nie uzyskano zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, grunt pozostał w użytkowaniu rolnym.

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, wskaże nowy przebieg drogi powiatowej na odcinku od zabytkowego parku w kierunku zachodnim. Określi również sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących, w tym obiektów zabytkowych oraz wskaże dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Dzięki właściwej obsłudze komunikacyjnej oraz systematycznie i planowo rozbudowywanej infrastrukturze technicznej umożliwi m.in. rozwój usług związanych z turystyką. 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 linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej. 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 i przemysłowych 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 i przemysłowych do wód i gruntu;
- c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – uzyskano zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 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 zabudowę położonych na terenie miejscowości, uzbrojonych w niezbędne media i o najlepszej dostępności komunikacyjnej;
 - 7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;
 - 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 pełną infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Największe zmiany w zagospodarowaniu terenu planuje się na dotychczasowych terenach rolniczych, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z ewentualnymi usługami. Poza tym wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych planuje się uzupełnianie istniejącej zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej. Nie wprowadza się nowych funkcji. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój usług, czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe. Przeznaczenie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. 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 ładu 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 pełną infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia.

Wyznaczanie terenów pod nową zabudowę usługową i 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;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się 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.

W przedmiotowym planie problem ten nie występuje.

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 miejscowości Laski 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