

UCHWAŁA NR 0007.117.2016
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów 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 2016 r., poz. 778) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów 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) 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/330/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów 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.¹⁾;
- 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;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1,5m 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;

¹⁾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.

- 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, komunikacji wodnej, 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) **MNR1, MNR2, MNR3, MNR5** – 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) **MNR4** – teren zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem par. 18, ust. 2, pkt 2, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji zagrodowej;
 - b) usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 3) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 4) **U1** – teren usług kultu religijnego (kościół), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem par. 18, ust. 2, pkt 2;
- 5) **U2** – teren usług kultury (świątelnia), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;;
- 6) **US** - teren sportowo-rekreacyjny;
- 7) **ZP** - teren zieleni i rekreacji - zieleń urządzona i nieurządzona;
- 8) **ZC** - teren cmentarza;
- 9) **R** – teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 10) **ZL** - teren lasu;
- 11) **W.KW** – teren komunikacji wodnej z przystanią;
- 12) **W** - teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem urządzeń wodnych;

- 13) **OP** – teren obiektów ochrony przeciwpowodziowej z możliwością budowy ciągu komunikacji jezdnej, pieszo-jezdnej, rowerowej;
- 14) **IK** – teren infrastruktury technicznej (maszt z urządzeniami przekaźnikowymi);
- 15) **IE** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 16) **IT** - teren infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków itp.);
- 17) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;
- 18) **KDD** – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 19) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;

§ 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 do pokryć dachowych dachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów są inne;
- 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;
- d) lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 3m;

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:

- 1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami **KDX**, **KDD**, **KDG**;
- 2) zieleni urządzonej i rekreacji oznaczone na rysunku symbolem **ZP**.

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.

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. Teren przykościelny oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, na którym znajduje się cmentarz przykościelny, historyczne murowane i drewniane ogrodzenie terenu przykościelnego oraz budynek kościoła filialnego p.w. Trójcy Świętej - wpisane do rejestru zabytków pod nr 3291 - zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować istniejącą w dniu uchwalenia planu formę architektoniczną budynku w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych oraz elewacji w zachowanej formie zabytkowej;
- 2) do pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną karpioówkę, w kolorze naturalnym lub płyty blachy układanej w formie gontu;
- 3) w przypadku wymiany okien i drzwi należy je odtworzyć na wzór historycznych pod względem materiału, formy, sposobu otwierania i ilości skrzydeł;
- 4) przed podjęciem prac remontowych należy przeprowadzić badania stratygraficzne;
- 5) zakazuje się prac budowlanych przykrywających cegłę licową i detale architektoniczne;
- 6) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) należy zachować murowane i drewniane ogrodzenie terenu, a w przypadku zużycia materiału, należy odtworzyć poszczególne elementy na wzór historycznych;
- 8) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenie przykościelnym:
 - a) należy utrzymać kompozycję skweru pod względem rozmieszczenia zieleni i elementów małej architektury;
 - b) dopuszcza się budowę 2 miejsc parkingowych z zastosowaniem do nawierzchni materiałów naturalnych, jak kostka granitowa czy kamień polny;
- 10) należy zachować zieleń wysoką, a w miejscach ubytków uzupełniać tym samym gatunkiem;
- 11) prace pielęgnacyjne drzewostanu prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.

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

- 1) cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny;
- 2) świetlica - Będów 58;
- 3) dom – Będów 28;

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;
 - 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;
- 2) zakazuje się:

- a) prac budowlanych przykrywających widoczną na elewacji cegłę licową oraz detale architektoniczne;
 - b) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W odniesieniu do cmentarza ewangelickiego, obecnie komunalnego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego symbolem **ZC** na rysunku planu, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych nagrobków;
- 2) przy wytyczaniu nowych pól grzebalnych utrzymanie jego kompozycji pod względem ukształtowania ciągów komunikacyjnych i rozmieszczenia zieleni oraz elementów małej architektury;
- 3) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) uwzględnienie zabytków archeologicznych, 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.

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

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR1, MNR5, MU**:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 4, 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 40° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° - 45°;
 - h) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży 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-jezdnych.
- 2) tereny **MNR1, MU** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) teren **MNR5** znajduje się częściowo na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR2** :

- 1) ustala się:

- a) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
 - f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, gospodarczych i garaży do 6m;
 - g) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
 - h) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° - 45°;
 - i) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
 - j) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - k) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) tereny **MNR2** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR3**:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz par. 8 ust. 4, 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 3m-20m;
 - e) maksymalną wysokość budynków do 10m;
 - f) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° - 45°;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) zakazuje się w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Odry budowania nowych obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką rolną, leśną lub rybacką;
- 3) tereny **MNR3** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR4**:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, 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 3m-20m;
 - e) maksymalną wysokość budynków do 10m;
 - f) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;

- g) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° -45°;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zakazuje się w strefie sanitarnej o szerokości 50m od istniejącego cmentarza budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) tereny **MNR4** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U1** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 3. Ponadto teren **U1** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenie **U2** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 5. Ponadto teren **U2** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 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%, urządzony jako zielony skwer z drzewami;
 - d) powierzchnię ewentualnej zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
 - e) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
 - f) szerokość elewacji frontowej 6m-30m;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. od 1 kondygnacji do 1 kondygnacji z poddaszem;
 - 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-jezdnych;
- 2) teren **US** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:

- 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.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 6. Ponadto teren **ZC** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. 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) stawy;
- d) zadrzewienia i zalesienia.

4. 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.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **W.KW**:

1) ustala się budowę przystani wodnej zajmującej maksymalnie do 40% powierzchni terenu W.KW;

2) dopuszcza się na terenie przystani sezonową lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej;

3) dopuszcza się budowę miejsc parkingowych;

4) obowiązują przepisy odrębne (zakazy) odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z ustawy Prawo wodne;

5) przy podejmowaniu wszelkich ingerencji w koryto rzeki Odry należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IK** ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE** należy utrzymać budynek stacji elektroenergetycznej w istniejącej formie, a w przypadku remontów używać takich samych materiałów na elewacji i do pokrycia dachu.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 w zabudowie:
 - a) wolnostojącej – 500m²;
 - b) bliźniaczej – 300m²;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji zagrodowej – 1100m²;
- 4) minimalną powierzchnię działki innej, niż w pkt 2 i 3 – 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

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

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie i modernizację istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDD;
- 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, KDD - 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 o jednorodnej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

4. Drogi publiczne KDG, KDD i ciągi komunikacyjne KDX 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, KDD, KDX z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IK, IT;
- 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;
- 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, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od istniejącego cmentarza, ujęcia własne, pod warunkiem zachowania 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 do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
- 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:
- 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. 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. Zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego cmentarza:
- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

3. W Obszarze Chronionego Krajobrazu, którego granice pokazano na rysunku planu, w pasie terenu o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Odry zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

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;
- 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 10%, 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;
- 3) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.117.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów w gminie Czerwieńsk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz 778) 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 0007.117.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 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 Będów w gminie Czerwieńsk

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXXIV/330/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będów w Gminie Czerwieńsk.

Plan sporządzany w obrębie Będów obejmuje teren o pow. ok. 39 ha. Obejmuje wszystkie tereny zabudowane, a także cmentarz, fragmenty lasu i wód Odry.

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. 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 – 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 – w obszarze przedmiotowego planu nie przewiduje się inwestycji powodujących konieczność przeznaczenia gruntów leśnych 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, również poprzez ustanowienie stref sanitarnych wokół cmentarza, w których również obowiązują zakazy wg przepisów odrębnych;
 - 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.
- 7) *prawa własności;*
Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych i Skarbu Państwa, 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. Największe zmiany w zagospodarowaniu terenu planuje się na dotychczasowych terenach rolniczych, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ewentualnymi usługami. Poza tym wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych planuje się uzupełnianie istniejącej zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej, a także utrzymanie funkcji rolnej. Nową funkcją będzie planowana przystań na Odrze. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój produkcji rolnej i usług, 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 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 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 Będów 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