

**UCHWAŁA NR 0007.284.2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze, Gmina Czerwieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.<sup>2)</sup>) i w oparciu o uchwałę nr 0007.195.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 maja 2017r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze, Gmina Czerwieńsk i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016r. - **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan dotyczy terenu, dla którego zgodnie z uchwałą nr 0007.195.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 maja 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze, Gmina Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi Zagórze.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) oznaczenia obowiązujące:
  - a) granicy obszaru objętego planem;
  - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

<sup>2)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017r. poz. 1566.

c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej;

3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;

4) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

2. Oznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawiera oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń rozdziału 4.

3. W granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MU;

3) teren zieleni urządzonej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem ZP;

4) teren wód powierzchniowych- wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem WS;

5) teren drogi publicznej lokalnej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDL;

6) tereny dróg wewnętrznych - wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KDW1 i KD2;

7) tereny dróg pieszo - jezdnych -wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KDX1 i KDX2;

8) teren infrastruktury technicznej- trafostacja - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem E;

9) teren infrastruktury technicznej - przepompownia - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem K.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;

2) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, w skali 1:1 000, będące załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku;

3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) *terenie* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym i liczbowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;

5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) *przeznaczeniu uzupełniającym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

7) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie można jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie do 1,50 balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,50 m, okapy i gzymsy do 0,8 m.;

- 8) *wskaźnikach zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 9) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 10) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu;
- 11) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu;
- 12) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu;
- 13) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 15) *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych
- 16) *zabudowie mieszkaniowo - usługowej* - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową gdzie funkcja usługowa może być lokalizowana w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego w pomieszczeniach dobudowywanych do budynku mieszkaniowego lub w obiektach wolnostojących;
- 17) *urządzeniach towarzyszących* - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 18) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 19) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 21) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 4 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.**

#### **§ 4.1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

2. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się – wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu – elementy zagospodarowania działki, obejmujące w szczególności: budowle infrastruktury drogowej, zieleni, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz – w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia – obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze i obiekty małej architektury.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Nakazuje się:

- a) zagospodarowywanie terenu z uwzględnieniem wymogów zachowania walorów krajobrazowych terenu;
- b) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy –koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami nieruchomości itp.;
- c) realizowanie terenów biologicznie czynnych (tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy i zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane) w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowę lokalizować z zachowaniem określonych przez ustalone w planie w rozdziale 4, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów - intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
- 2) formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleni) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej, historycznej (w zakresie wysokości ukształtowania, pokrycia dachów) w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.
- 3) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów budowlanych:
  - a) tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia, drewna;
  - b) substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 4) zakazuje się:
  - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem obiektów budynków infrastruktury technicznej;
  - b) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznych;

3. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach w granicach planu z zachowaniem ustaleń pkt 2;
- 2) nakazuje się realizację śmietników w formie zadaszonych boksów murowanych z elementami metalowymi lub w całości wykonanych z elementów metalowych z zastrzeżeniem realizacji jednakowej formy w obrębie całego terenu;
- 3) dla poszczególnych przestrzeni obiekty małej architektury, takie jak ławki, kosze na śmieci, itp., winny być wykonane z jednakowych materiałów i przy zachowaniu jednolitej formy.

4. Zasady i warunki sytuowania tablic oraz urządzeń reklamowych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchu oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
  - b) lokalizacji tablic reklamowych w postaci banerów;
  - c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
  - d) umieszczania reklamy w formie oklejania i malowania fragmentów elewacji;
  - e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budowlach oraz obiektach małej architektury, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie oświetlonych oraz podświetlonych tablic i urządzeń reklamowych;
  - b) sytuowanie reklam okolicznościowych i tablic kierunkowych o powierzchni nie większej niż 0,2 m<sup>2</sup> na słupach oświetleniowych.

#### 5. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard.

### **§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

2. Dla terenów położonych w obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

3. Dla terenów położonych w obszarze planu zakazuje się lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, gdzie będzie realizowana zabudowa jednorodzinna jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

#### 5. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu ekologicznych nośników energii, niepowodujących zanieczyszczenia atmosfery.

#### 7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone;
- 2) obowiązek wykorzystania mas ziemi usuwanej i przemieszczanej podczas realizacji ustaleń planu na miejscu przy rekultywacji terenu.

**§ 7. 1. Ustala się w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

2. Tereny objęte opracowaniem planu, położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu i znajdują się poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych.

3. Tereny objęte planem położone są poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

4. Na terenach położonych w obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty związane z obroną cywilną;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) złoża udokumentowane.

**§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

2. Należy dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz.

3. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić objęte ochroną stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem W zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

2. Do przestrzeni publicznych na terenie objętym planem wlicza się drogi oznaczone w planie symbolem KDL, KDW1, KDW2, KDX1 i KDX2;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 nakazuje się jego zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

4. W granicach terenów o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- 1) realizację małej architektury i zieleni;
- 2) realizację elementów użytkowych i dekoracyjnych, a w szczególności lamp oświetleniowych;
- 3) realizację chodników, ścieżek rowerowych.

5. W przypadku budowy ogrodzeń ustala się:

- 1) od strony ulic i innych miejsc publicznych - stosować ogrodzenia o maksymalnej wysokości – 1,6m., o estetycznych formach z zastosowaniem materiałów wykończeniowych takich jak: metal, drewno, cegła;
- 2) od sąsiednich nieruchomości - do 2,20m.

**§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.**

2. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

3. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Podział nieruchomości powinien zapewniać:

- 1) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

5. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 650 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0m.;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

#### **§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

2. Główny układ dróg publicznych obsługujących teren planu tworzy:

- 1) istniejąca droga publiczna lokalna częściowo zlokalizowana poza terenem opracowania ale granicząca z nim oznaczona w planie symbolem KDL;
- 2) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW2;
- 3) projektowane drogi wewnętrzne pieszo- jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX1 i KDX2;

3. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie projektowanymi zjazdami z drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

- 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) elementów małej architektury i zieleni.

6. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych.

7. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach terenu planowanej inwestycji.

#### **§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone wg. przepisów odrębnych, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci wiejskiej dopuszcza się lokalizację studni wierconych;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

- 1) nakazuje się - odprowadzenie ścieków sanitarnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o ile spełniają one parametry zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się - zrzutu ścieków bezpośrednio do wód i gruntu;
- 3) dopuszcza się - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, jeżeli nie spełniają one parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji wiejskiej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości

6. W zakresie gospodarki odpadami: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej operatora;
- 2) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na terenie objętym planem.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne).

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej operatora, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi:

- 1) trasy projektowanych gazociągów należy, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) przyłącza gazowe realizować do granicy działki budowlanej.

10. W zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej.

**§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

2. Dla wszystkich terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 14. Ustala się stawki służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem w wysokości 1%.**

### **Rozdział 3.**

**Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.**

**§ 15. 1.** Ustala się strefę ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr 2 (AZP 61-13) ujętego w ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze strefy ochrony archeologicznej należy zachować, dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, a w wypadku prowadzenia inwestycji związanej z pracami ziemnymi przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.



§ 16. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z odrębnymi przepisami.

#### **Rozdział 4.**

#### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.**

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - a) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
  - b) pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) intensywność zabudowy nie większa od 0.36 do 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 6,0m. od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW i ciągu pieszo - jezdni oznaczonego w planie symbolem KDX;
  - b) w odległości 6,0m. od linii rozgraniczającej drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem KDL;
  - c) w odległości 12m. od granic lasu;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej znajdującej się częściowo poza obszarem planu, lecz z nim graniczącą poprzez dwa zjazdy na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej dla zabudowy wolnostojącej – do 20,0m.;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0m., albo dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze nieużytkowe, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - b) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci: - dla zabudowy mieszkaniowej – od 23° do 45°; - dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;
  - b) dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;

- 4) w zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniowo - usługową:
  - a) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - b) pod tereny zabudowy usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - c) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 40 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) pod lokalizacje placów zabaw dla dzieci, zieleni rekreacyjnej i ozdobnej, miejsc wypoczynku;
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 - 1,65;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 6,0m. od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW1 i KDW2;
  - b) w odległości 6,0m. od linii rozgraniczających drogę publiczną lokalną oznaczoną w planie symbolem KDL.
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW1;
  - b) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego – do 20,0m. budynku usługowego - do 25;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lub do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze nieużytkowe ale nie wyższa niż 10,0 m.;
  - b) usługowej - do 2 kondygnacji ale nie wyższa niż 10,0m.;
  - c) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
- dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;

b) dopuszcza się dachy płaskie ;

c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połączy w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;

4) w zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

**§ 20. 1. Wyznacza się teren zieleni i wód oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - ciek wodny;
- 2) dopuszczalne - pod urządzenia związane z wykorzystaniem cieków do celów przeciwpożarowych.

3. Zakazuje się:

- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 2) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;
- 3) lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

**§ 21. 1 Wyznacza się teren zieleni i wód oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - skwer z dużą ilością drzew, zakrzewień i zieleni ozdobnej.

3. Dopuszcza się elementy małej architektury.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E - dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: elektroenergetyka - pod stację transformatorową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

- 1) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej obiektu i zagospodarowania terenu.

**§ 23. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem K - dla którego ustala się zasady określone w ust. 2-3.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: kanalizacja - pod przepompownie ścieków wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

- 1) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej obiektu i zagospodarowania terenu.

**§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDL, dla której ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Dla terenu drogi publicznej klasy L (lokalnej) oznaczonej w planie symbolem, KDL obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających do 9,0m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

4. Teren, o których mowa w ust. 2 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 25. 1. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW2, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem, KDW1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m., zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem, KDW2 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m., zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 i 3 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, szpalerów drzew, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami KDX1 i KDX2, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.**

2. Dla terenu drogi pieszo - jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m., zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dla terenu drogi pieszo - jezdnej oznaczonej w planie symbolem, KDX2 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 3,50m., zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 i 3 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

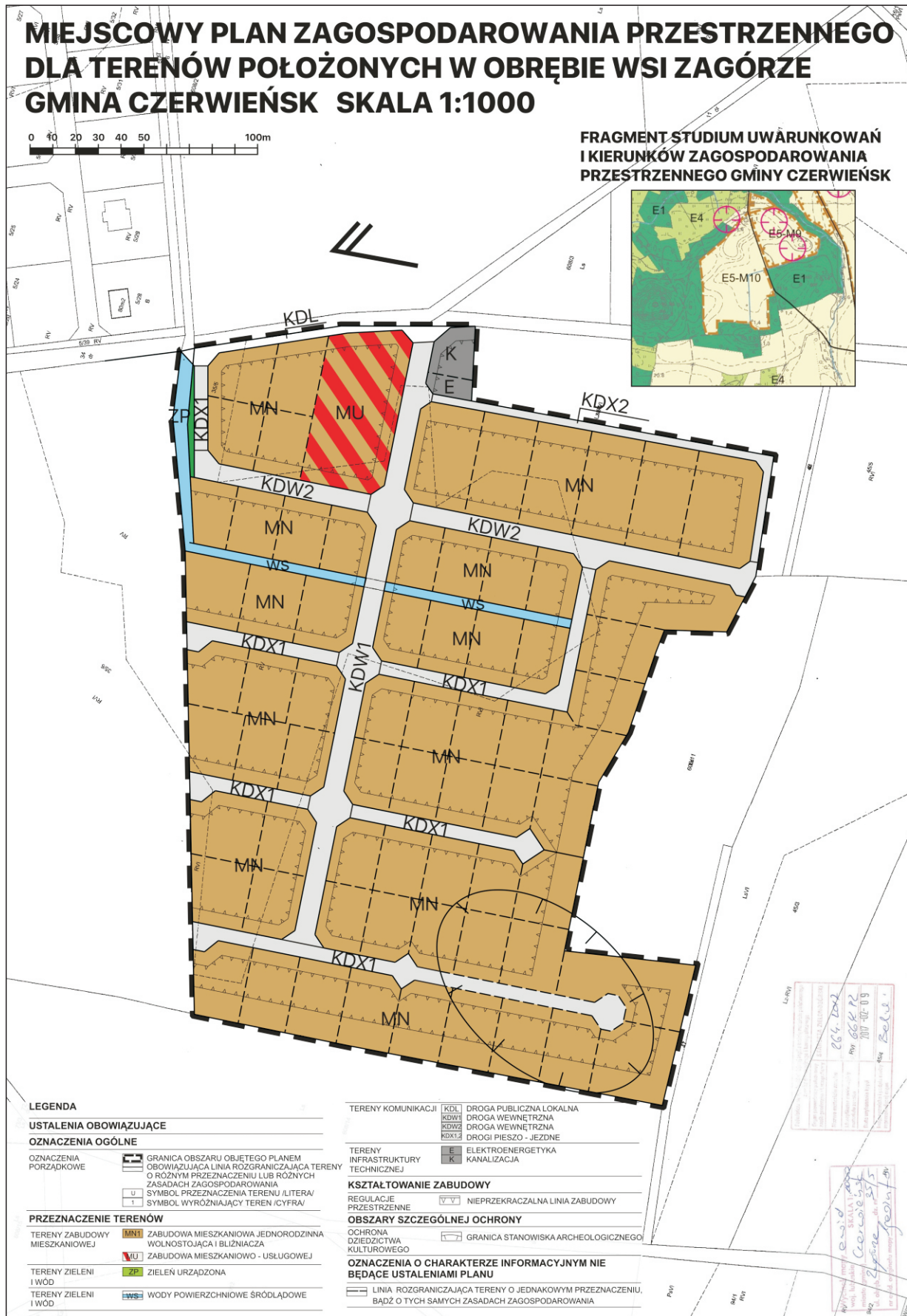
## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 27. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

2. Niniejsza 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 0007.284.2018  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 22 stycznia 2018 r. do 12 lutego 2018 r. w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.284.2018

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 2077) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze w granicach określonym w załączniku nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Czerwieńsku;
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
  - c) własnych operatorów sieci;
- 3) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

## UZASADNIENIE

### I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 0007.195.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 maja 2017r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 6,4 ha położony jest w południowej części obrębu geodezyjnego wsi Zagórze od północy graniczy z terenami rolnymi, od wschodu z drogą gruntową i terenami osiedla mieszkaniowego w budowie, od zachodu i południa terenami leśnymi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, teren objęty jego granicami przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunki funkcjonowania terenów również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na atrakcyjne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla atrakcyjnych funkcji, co niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wprowadzenia zieleni szpalerów drzew, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko;
  - b) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni;
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych
- 4) dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego ze szczególnym uwzględnieniem roli zieleni komponowanej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób



niepełnosprawnych poprzez:

- a) odpowiednie sytuowanie i wymagania techniczno- sanitarne, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;
  - b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie dużej ilości zieleni oraz szpalerów drzew wzdłuż ulic;
  - c) położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczeniu terenów budowlanych, właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni, stosując rozwiązania najkorzystniejszego z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego, przestrzennego oraz najkorzystniejszego z punktu widzenia realizacji;
- 7) prawo własności poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jak: walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebę ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały przez organy wojskowe zgłoszone do analizowanego terenu. Brak jest obiektów i urządzeń służących obronności. Na terenie nie można realizować obiektów o wysokości powyżej 50,0m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Czerwieńsku, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
  - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu;
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) uwzględniono w sposób następujący:

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Czerwieńska zważył interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja planowanych inwestycji odpowiednio wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania terenu, przeznaczając go na zabudowę z odpowiednio rozmieszczoną funkcje mieszkaniową, usługową i wypoczynkową i dobrze rozplanowaną komunikacją i zielenią;
- 2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - inwentaryzację urbanistyczną;
  - opracowanie ekofizjograficzne;
  - prognozę oddziaływania na środowisko;
  - analizę zapisów studium;
  - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan.

Z analiz wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 3) racjonalne wykorzystania przestrzeni, która jest związana z pozyskiwaniem potrzebnych surowców, źródeł energii, z produkowaniem określonych dóbr i usług na potrzeby społeczeństwa.
- 4) zapewnienie mieszkańcom możliwie najwyższego poziomu życia.

4. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek

Gmina Zbąszynek sporządziła analizę, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku czego można było stwierdzić, że ustalenia miejscowego planu nie naruszają ustaleń studium.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek uchwalonego uchwałą Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planem miejscowym objęty jest teren o pow. ~ 6,4ha stanowiący prywatną własność.

- 1) Podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długotrwałe. Wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatki od czynności administracyjnych cywilno – prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami. Nie wystąpią dochody związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych;
- 2) Wydatki gminy, to realizacja ulic i infrastruktury technicznej oraz koszty związane z dokumentacją planistyczną i budowlaną. Nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska.

## **II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.).**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska przedstawia Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze.

### **1. Dane ogólne**

- 1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr 0007.195.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 maja 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały;
- 2) Miejscowy plan obejmuje teren graniczący od północy z terenem rolnym, od wschodu z drogą gruntową i osiedlem mieszkaniowym w trakcie budowy, od zachodu i południa z terenami leśnymi;
- 3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- 4) projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016r.

### **2. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwały Burmistrz Czerwieńska jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza z dnia 08.06.2017r.), przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (z dnia 08.06.2017r.) oraz na BIP (z dnia 08.06.2017r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 10 lipca 2017r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKIM 6720.2.2017 z dnia 08.06.2017r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) z uwagi na brak wniosków osób indywidualnych – nie rozstrzygał w sprawie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez osoby indywidualne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze
- 7) uzyskał w dniu 26 października 2017 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza z dnia 12 stycznia 2018r.) przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 15 stycznia 2018r.) oraz w BIP (w dniu 12 stycznia 2018r.);
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórze do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2018r. do

- 12 lutego 2018r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 12 lutego 2018r. o godz. 14:00;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk – nieprzekraczalny termin 26 lutego 2018r;
  - 12) odstąpił od rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu – z uwagi na ich brak.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

### 3. Wnioski

- 1) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zagórz załącza się załączniki, tj.:
  - a) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
  - c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 2) Rysunek planu zostały sporządzone na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Wobec spełnienia określonych ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymogów formalno – prawnych sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosowny projekt uchwały w sprawie planu rekomenduje się Radzie Miejskiej w Czerwieńsku celem uchwalenia.

Opracował: Bogdan Rogóż