

Projekt

z dnia 14 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.²⁾) **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

6. Uchwała niniejsza:

- 1) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk;
- 2) jest zgodna z uchwałą Nr 0007.251.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk.

§ 2. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych; linię tę mogą przekroczyć o maksymalnie o 2m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, o ile będą nie będą zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3m od istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

- 5) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrzna przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;
- 6) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 8) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, urządzenia energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 3) **E** – teren stacji elektroenergetycznej;
- 4) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - b) sytuowanie na terenach MN obiektów towarzyszących bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
 - b) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą: połaci dachowych nad wejściami do budynków, zadaszeń, tarasów i lukarn.

3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.

4. 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.

Rozdział4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Uciążliwość, ewentualnie prowadzonej działalności usługowej w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie budynków – z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

4. Na obszarze objętym planem ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu.

Rozdział5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział7

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) formę zabudowy: budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
 - a) od 4,0m do 14,5m od terenów komunikacji drogowej zgodnie z rysunkiem,
 - b) 3,0 m od terenów wód powierzchniowych i istniejącej infrastruktury technicznej;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej 10m-20m,
 - b) obiektów towarzyszących max. 12m;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy do 11m, obiektów towarzyszących do 4m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;
- 9) dla budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 35°-45°, główne kalenice równoległe do dróg – nie dotyczy budynków na działkach narożnych oraz budynków z dachami kopertowymi, dla obiektów towarzyszących dachy: płaskie oraz dachy strome do 35°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych;
 2. dopuszcza się:
 - 1) budowę kondygnacji podziemnych,
 - 2) lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w miejscach oznaczonych na rysunku.

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych:

- 1) ustala się:
 - a) istniejące: kanały, rowy związane z prowadzoną melioracyjną gospodarką wodną,
 - b) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 2 m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację infrastruktury technicznej i budowli wodnych,
 - b) budowę przejazdów w formie przepustów, mostków i kładek.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** – teren urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) ustala się:
 - a) budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej,
 - b) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 2 m,
 - c) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
- 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12. Na terenach komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) ustala się szerokości istniejących pasów komunikacji zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu KDW od 3,7m do 21,2m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę elementów technicznego wyposażenia terenów drogowych,
 - b) lokalizację miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budowę obiektów budowlanych: o wysokości do 2,0m oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - d) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział8

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

§ 13. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalna szerokości frontu nowo wydzielonych działek 10,0 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją do 25°;
- 3) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;
- 4) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 5) na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. 1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się, zasady podziału, połączeń i ponownych podziałów na działki gruntu dla zabudowy mieszkaniowej, powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

- 1) wolno stojącej minimum 700 m²,
- 2) bliźniaczej minimum 400 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1, pod realizację: dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy oraz na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości.

Rozdział10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Ustala się zachowanie stref technicznych od doziemnych sieci infrastruktury technicznej, uwidocznione na podkładzie mapowym rysunku planu, o szerokościach min. 3,0m, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- b) miejsc parkingowych,
- c) zieleni niskiej.

2. Utrzymuje się istniejące rowy melioracji szczegółowej w ich obecnych parametrach z zachowaniem stref technicznych o szerokościach min. 3,0m w granicach których:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac związanych z budową, przebudową rowów,
- b) budowę nowego systemu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem poprzez istniejące połączenia z drogą gminną.

2. Dla dróg wyznaczonych w planie obowiązują wymogi zawarte przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – dotyczy miejsc postojowych zamkniętych;
- 2) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) dystrybucyjną infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach niewymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Zaopatrzenie w wodę dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez magistralę wodociągową oraz sieci rozdzielcze i przyłącza o minimalnej średnicy DN 20;
- 2) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury wodociągowej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 3) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych nakazuje się realizację hydrantów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3. Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej oczyszczalni ścieków w Czerwiesku, poprzez włączenie do sieci rurami sieci kanalizacji o minimalnej średnicy DN 60;

- 2) dopuszcza się budowę: sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej, urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód, na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych poprzez sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 150 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) ustala się poprzez zaopatrzenie odbiorców ze stacji transformatorowych SN/nN oraz kablowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
6. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy DN 25,
 - 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury gazowej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
7. Ustala się indywidualne ogrzewanie z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
8. Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział13

Stawki procentowe

§ 20. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *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%.

Rozdział14

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI LEŚNIÓW WIELKI GMINA CZERWIEŃSK SKALA 1:1000 PODZIAŁKA LINIOWA

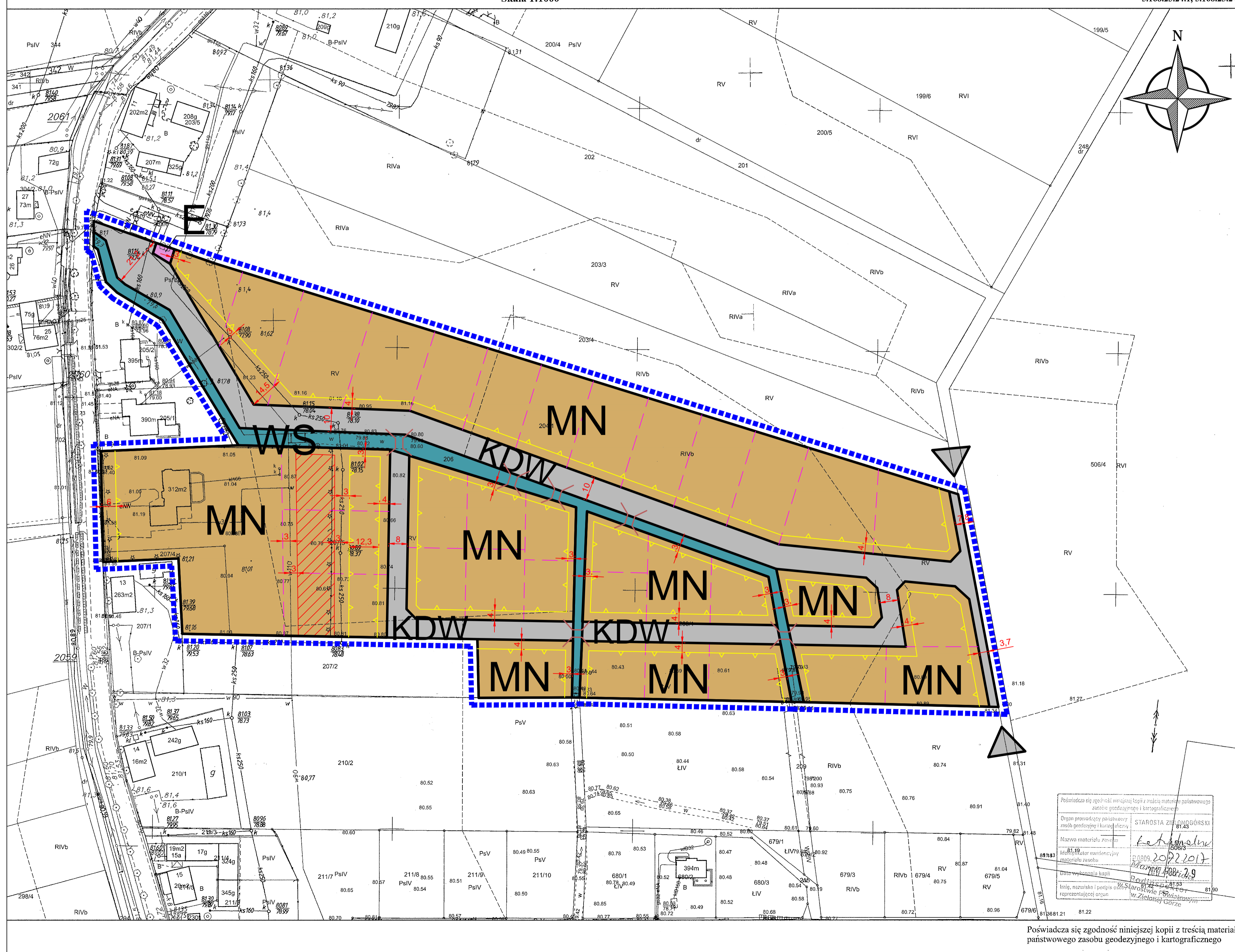
RYSunEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1



Powiat: zielonogórski
 Jednostka ewidencyjna: Czerwieńsk - obszar wiejski
 Obręb ewidencyjny: Leśniów Wielki

Skala 1:1000

5.168.23.24.1, 5.168.23.24.3



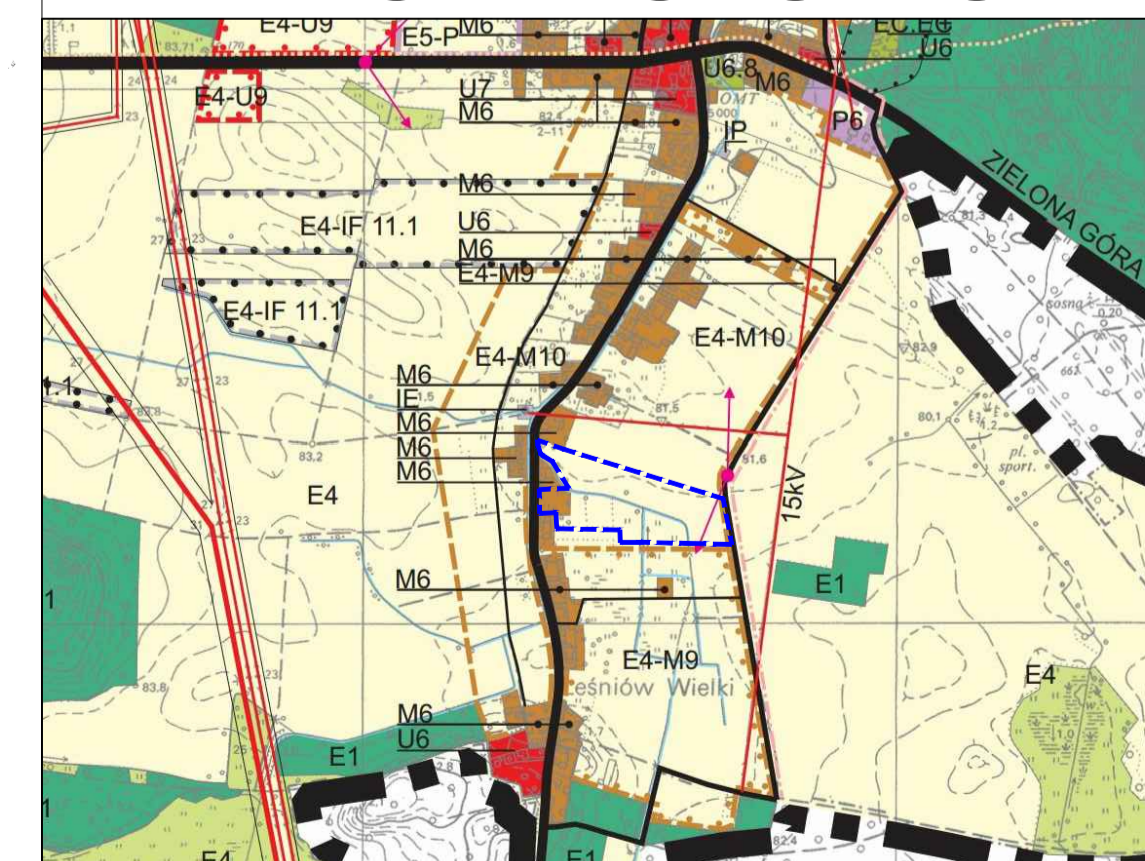
OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- E TEREN STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH - NIEOBOWIĄZUJĄCE
- PROPOZYCJA POWIĄZAŃ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM
- PROPOZYCJA LOKALIZACJI PRZEJAZDÓW SAMOCHODOWYCH PRZEZ ROWY MELIORACYJNE
- WYMIAROWANIE
- TEREN, NA KTÓRYM MOGĄ BYĆ LOKALIZOWANE OBIEKTY TOWARZYSZĄCE ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ, POZA NIEPRZEKACZALNYMI LINIAMI ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDYUM:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM
 PLANU MIEJSCOWEGO

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

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

wobec braku wpływu uwag, do dnia 20.07.2018 r., złożonych do wyłożonego, do publicznego wglądu w dniach od 12.06.2018 r. do 04.07.2018 r. w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie

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 (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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 944 ze zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk 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

do uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr 0007.251.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Leśniów Wielki, Gmina Czerwieńsk, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały, z zamiarem przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową. Teren objęty planem miejscowym położony jest w obrębie Leśniów Wielki w gminie Czerwieńsk i obejmuje działki nr ewid. 204/1, 207/4, 207/5 i 208/1 należące do wnioskodawcy – osoby fizycznej oraz działkę 206 stanowiącą rów melioracyjny. Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, potrzeba opracowania planu uwarunkowana jest koniecznością ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu i warunków jego zagospodarowania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowa może nastąpić wyłącznie poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i podziału terenu na działki budowlane i komunikacyjne zgodnie z tym planem.

Za podjęciem działań związanych ze sporządzeniem planu przemawiały następujące argumenty:

- 1) planowana inwestycja przyczyni się do zagospodarowania terenu zgodnie z ładem przestrzennym,
- 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej spowoduje zwiększenie dochodów gminy z opłat podatkowych,
- 3) zainwestowanie w teren, który jest częściowo uzbrojony nie spowoduje znacznych kosztów związanych z jego uzbrojeniem.

Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy i 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. W rozdziale 3 ustalono ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie jak stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszczono dachy zielone, sytuowanie na terenach MN obiektów towarzyszących bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając 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 ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 kwalifikując tereny mieszkaniowe jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 11 w zakresie systemu parkowania nakazując wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach należących: do osoby fizycznej oraz skarbu państwa, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) *potrzeby interesu publicznego;*

Nie dotyczy;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UG, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów

zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz 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 wniosków i uwag, zmiernące do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne i wynikające z nich przeznaczenie terenu odpowiada celowi dla jakiego sporządzono miejscowy plan.

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 następuje poprzez:

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

Nie dotyczy;

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

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej szczególnie na terenach ciągów pieszo – jezdnych;

4) 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,

Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

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.

Nie dotyczy.

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

Gmina Czerwieńsk sporządziła analizę, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku czego można było stwierdzić, że ustalenia zmiany miejscowego planu nie naruszają ustaleń studium. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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 Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Opracował: Marek Czapliński