

UCHWAŁA NR 0007.159.2020
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.²⁾) i w oparciu o uchwałę nr 0007.149.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki* i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń uchwały nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r., zmienionej uchwałą nr 0007.65.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2019 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk*

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan dotyczy terenu, dla którego zgodnie z uchwałą Nr 0007.149.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 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:
 - a) granicy obszaru objętego planem;
 - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny;

¹⁾zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

²⁾zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378.

- c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej;
 - d) stref dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze 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 - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MN;
- 2) teren drogi publicznej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDL;
- 3) teren drogi publicznej pieszo-jezdnej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDX;
- 4) teren wód powierzchniowych - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem WS.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie *planie* - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu 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, będący 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 dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony 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 linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie od 1,50 - 2,0 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 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 działki budowlanej zajętej 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 działki budowlanej;

- 11) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 12) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej
- 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* - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, gdzie usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowywanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 16) *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;
- 17) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 18) *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;
- 19) *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;
- 20) 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. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.

1. 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.

2. 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, zieleń, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz - w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia - obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze.

3. 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 ładu 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.

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:

- zabudowę lokalizować z zachowaniem określonych przez ustalone planem w rozdziale 4, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów - intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Dla terenu położonego 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.

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

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami MN, wskazano jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

4. 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.

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

6. 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. Ustala się zasady w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Teren objęty planem, położony jest 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.

2. Teren objęty planem położony jest poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa – Belin.

3. Na terenie położonym 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) złoza udokumentowane.

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

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

2. 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.

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

1. Do przestrzeni publicznych na terenie objętym planem wlicza się drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem KDL i ciąg pieszo-jezdny oznaczony w planie symbolem KDX.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się jego zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się osobom z niepełnosprawnością.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

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

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

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

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

3. 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.

4. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m.²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24,0 m.;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego pieszo-jezdnego 90°.

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

1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzy:

- 1) istniejąca droga publiczna lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie projektowanym zjazdem z drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

4. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

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

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

6. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach działek budowlanych.

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

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

2. 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.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

4. 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) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie na oczyszczalnię w Czerwieńsku. 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.

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

6. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi z istniejących stacji transformatorowych.

7. 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).

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej, 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.

9. 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 stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), 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. 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.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

b) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, lub w budynku wolnostojącym w którym działalność nie będzie przekraczała 49% programu użytkowego przeznaczenia podstawowego pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- ogrody i zieleń ozdobną;

- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji;

- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 - 0,7 powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) szerokość działki nie mniejsza niż 24,0 m;

5) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych 1000,0 m²;

6) obiekty budowlane sytuować równolegle do drogi pieszo-jezdnej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX;

b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających cieków wodnych.

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną w obszarze objętym planem z przyległej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL i z drogi pieszo-jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX;
- b) program parkingowy i garażowy:
- miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - 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 50 m² 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 20,0 m, budynku usługowego - do 18,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- b) usługowej - do 2 kondygnacji ale nie wyższa niż 10,0 m;
- c) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
- a) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci: - dla zabudowy mieszkaniowej - od 30° do 45°; - dla zabudowy usługowej i garażowej - od 20° do 45°;
- b) 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 i dachów: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia, ceramiki.

§ 17. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciek wodny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pod urządzenia związane z wykorzystaniem cieku do celów przeciwpożarowych.

3. Nakazuje się zachowanie w ramach linii rozgraniczających terenu pasa technicznego zieleni łęgowej umożliwiającego dostęp do rowu w stopniu wystarczającym do jego eksploatacji.

4. Zakazuje się grodzenia oraz zabudowywania terenu obiektami kubaturowymi oraz nasadzenia krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do wód otwartych.

5. Dopuszcza się utrzymanie niskiej zieleni urządzonej oraz lokalizacji obiektów rekreacji i małej architektury.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dla której ustala się zasady określone w ust. 2-3.

2. Dla terenu drogi publicznej klasy L (lokalnej) oznaczonej w planie symbolem KDL, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren, o których mowa w ust. 2 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym takich jak sieci podziemne infrastruktury technicznej, oświetlenia.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi pieszo-jezdnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX, dla której ustala się zasady określone w ust. 2-4.

2. Obowiązują szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczającej drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

4. Dopuszcza się realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym i oświetlenia.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 20. Tracą moc ustalenia uchwały nr 226/XXX/06 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2007 r. Nr 11, poz 153).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LEŚNIÓW WIELKI

SKALA 1: 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.159.2020
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 30 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 20 marca 2020 r. do 9 kwietnia 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 24 kwietnia 2020 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania wsi Leśniów Wielki nie rozpatruje się ich i nie rozstrzyga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.159.2020
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 30 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki w granicach określonym w załączniku nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym 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 wsi Leśniów Wielki na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 0007.149.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok.1,0 ha położony jest w południowo - wschodniej części obrębu geodezyjnego wsi Leśniów Wielki, od północy graniczy z terenami rolnymi, od wschodu z drogą gruntową, od zachodu i południa z terenami zespołu mieszkaniowego.

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 wsi, 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. 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego ze szczególnym uwzględnieniem roli zieleni komponowanej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób
- 5) niepełnosprawnych poprzez:
 - a) odpowiednie sytuowanie i wymagania techniczno- sanitarne, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych; określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie zieleni oraz szpalerów drzew wzdłuż wód powierzchniowych; położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia;
 - b)
 - c)

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu 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 50,0 m. n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi, 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 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 zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 uwzględni wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględni 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 wykorzystanie 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. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględni 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 wykorzystanie 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.

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

Gmina Czerwieńsk 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 Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. ze zm.

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

- 1) Podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długoterwałe. 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 i odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska.

II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.)

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska przedstawia Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki.

1. Dane ogólne:

- 1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr 0007.149.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki 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, od zachodu i południa z zabudową mieszkaniową;
- 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 2016 r. ze zm.

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 23.11.2017 r.), przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (z dnia 20.11.2017r.) oraz na BIP (z dnia 21.11.2017 r.) 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 18.12.2017 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKIM 6720.3.2017 z dnia 23.11.2017 r.) 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 Leśniów Wielki;
- 7) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił o wyłożeniu projektu planu w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza z dnia 12 marca 2020 r. przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 12 marca 2020 r.) oraz w BIP (w dniu 13 marca 2020 r.);
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leśniów Wielki do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2020 r. do 9 kwietnia 2020 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 7 kwietnia 2020 r. o godz. 14:00;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki - nieprzekraczalny termin 24 kwietnia 2020 r.;
- 12) odstąpił od rozstrzygania 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

3. Wnioski:

- 1) do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leśniów Wielki załącza się załączniki, tj.:
 - a) załącznik nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
 - b) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
 - c) załącznik nr 3 - 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 sporządzony na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki, 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