

Projekt

z dnia 12 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice,
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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.²⁾) i w oparciu o uchwałę nr 0007.312.2018 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 0007.65.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2019 r. **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, gmina Czerwieńsk w związku z uchwałą nr 0007.312.2018 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach wsi Nietkowice określony na rysunku planu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000, wraz z wyrysem ze 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. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

5. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się granic krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. 1 Na rysunku planu obowiązują:

- 1) legenda oraz określenie skali rysunku planu;
- 2) oznaczenia:

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571 i 1696.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696 i 1716.

- a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonym liniami rozgraniczającymi, składającego się z symbolu literowego przeznaczenia terenu;
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - e) granic stref dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania na mocy przepisów odrębnych;
- 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 c, zawiera oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń rozdziału 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, teren ten wyodrębniony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem U - pod usługi handlowe, gastronomię i administrację.

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. e:

- 1) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin (Koło - Odra);
- 2) obszar narażony zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wałów.

5. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 3;
- 4) przepisy końcowe zawarte w rozdziale 4.

6. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 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 dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi, 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 i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego 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 terenu zajęłą 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) *powierzchnia całkowitej zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garażu w obrębie terenu;
- 11) *wskaźnik powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 12) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 13) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 14) *działalności nieuciążliwej* - należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) *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;
- 16) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowany;
- 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) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

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

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 3 oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 49% zagospodarowania.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki położonej w jego granicach.

3. Do odczytania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania nakazuje się:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulicy - koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej itp.;
- 2) realizowanie terenów biologicznie czynnych, do których należą: tereny zieleni niskiej - trawniki, zieleni średniej - krzewy i zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane, w granicach działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalone w planie w rozdziale 3, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
- 4) kształtowanie formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (obiekty małej architektury oraz zieleni) w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w zakresie wysokości, ukształtowania, pokrycia dachów w celu wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tego terenu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej działki oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowisko.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;
- 2) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnianie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwym dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do gruntów;
- 3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenie na którym istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) nakazuje się ograniczenie wykopów i innych prac ziemnych do niezbędnego minimum, zapewniając ochronę wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, a w trakcie budowy zastosowania rozwiązań technicznych wykluczających możliwość spływu wód z obszarów zainwestowanych do wód gruntowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hermetyzację procesów technologicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych czystych (o niskiej zawartości związków siarki).

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 3) zakazuje się lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

6. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie usług, organizować zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu;
- 4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy, zdejmować wierzchnią warstwę ziemi organicznej, odpowiednio ją zdeponować, a następnie ponownie wykorzystać;
- 6) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania;
 - b) utrzymanie zieleni, z dopuszczeniem wcinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz porządkowania struktury osadniczej;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem.

9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

11. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty kwalifikujące je do ochrony na mocy ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

12. W zakresie kształtowania przestrzeni zgodnie z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych: nakazuje się zachowania bioróżnorodności przyrodniczej poprzez zachowanie w miarę możliwości części zadrzewień i zakrzewień.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. 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.

2. Na terenach objętych planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia terenu obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki budowlane.

3. Przy każdorazowym wydzielaniu nowej działki muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) podziału terenu można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) podział terenu powinien zapewniać:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w zmianie planu przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;
 - c) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem U, dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej;
- 4) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²;
- 5) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0m.;
- 6) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75⁰ i nie większy niż 115⁰.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 3.

2. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem z układem zewnętrznym łączy droga wojewódzka będąca poza granicami opracowania planu, ale przylegająca do niego.

3. Podstawowy układ komunikacji kołowej obsługujących teren stanowią ciągi dojazdowe i miejsca postojowe.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. 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.

2. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych przyłączy sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów 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 pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się - nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa:

- 1) do momentu wybudowania wiejskiej sieci kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z koniecznością ewidencjonowania ich przez samorząd oraz prowadzenia kontroli ich eksploatacji;
- 2) ustala się obowiązek usunięcia zbiorników bezodpływowych po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (wód będących skutkiem opadów atmosferycznych) - ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, z zastosowaniem urządzeń hydrotechnicznych służących ich zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi:

- 1) zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;
- 2) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej z dostępem z drogi publicznej.

9. 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 o mocy nie większej niż 100 kW).

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

11. Dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z drogi publicznej.

12. Nakazuje się sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

1. Na terenach położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 (Pradolina Warszawa Berlin) nakazuje się:

- 1) wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę docelowo w sieć kanalizacyjną, z nakazem odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków i likwidacją zbiorników bezodpływowych;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenach położonych w obszarze narażonym zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wałów obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 12. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

- 1) teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych w okresie wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem U, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod usługi handlowe, gastronomię i administrację;
- 2) uzupełniające:
 - a) pod usługi różne, które mogą współistnieć z funkcją podstawową;
 - b) pod dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe, dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - c) pod zieleń rekreacyjną wraz z elementami małej architektury;
 - d) pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Nakazuje się dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od pozostałych terenów na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

3. Nakazuje się dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych i składowania odpadów.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej ;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 w odniesieniu do działki budowlanej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 18,0 m;
- 2) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 10,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 3) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20⁰ do 35⁰, dopuszcza się dachy wielospadowe.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej;
- 2) program parkingowy w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej. Ilość miejsc na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Tracą moc ustalenia uchwały nr 0007.121.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice w zakresie terenu będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Czerwińsku
 z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2019 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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 27.05.2019 r. do 18.06.2019 r. oraz w okresie ich składania w wyznaczonym terminie do dnia 3 lipca 2019 r., wniesiono 4 uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Burmistrz Czerwieńska w dniu 10 lipca rozpatrzył uwagi i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Rada Miejska w Czerwieńsku nie rozpatruje ich i nie rozstrzyga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2019 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r., poz. 869) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, 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

I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr 0007.312.2018 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, gmina Czerwieńsk.

Po analizie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice uchwalonego uchwałą nr 0007.121.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r., stwierdzono, że nie można sporządzić zmiany planu, tylko opracować jako plan.

Obszar objęty projektem miejscowego planu o powierzchni ok. 2400 m² położony jest na terenie województwa Lubuskiego, Gminy Czerwieńsk w granicach administracyjnych wsi Nietkowice w południowo – wschodniej części wsi.

Miejscowy plan będący przedmiotem opracowania jest planem o zapisie dostosowanym do obowiązujących standardów, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.). Obejmuje teren zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Ustalenia miejscowego planu 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, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, teren objęty jego granicami przeznaczony jest pod zabudowę usługową. Zgodnie z przyjętymi założeniami, miejscowy plan stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, która wpłynie 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 terenu również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla funkcji, która niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym warunkom urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji nowych inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- b) zakazu lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowiska;
 - d) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni wskazanej na rysunku planu;
 - e) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
 - f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
ustalenia projektu miejscowego planu spełniają wymagania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnością poprzez:
 - a) ustanowienie odpowiednich zasad sytuowania i wymagań techniczno-sanitarnych, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób z niepełnosprawnością;
 - b) określenie zasad ochrony środowiska, wprowadzenie dużej ilości zieleni;
 - 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 wyznaczaniu terenu budowlanego, 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 terenu oraz zasad jego zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jako: krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, , 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 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 miejscowości Nietkowice, gmina Czerwieńsk w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta 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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) uwzględniono w sposób następujący:

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz Czerwieńska zważył interes publiczny i interesy prywatne; realizacja planowanej inwestycji odpowiednio wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania;
- 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 zmianę plan;z analizy wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym miejscowym planem uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowisko-we, 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 Czerwieńsk.

Gmina Czerwieńsk nie przystąpiła do sporządzenia analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), co spowodowało brak, w tej chwili, możliwości określenia zgodności miejscowego planu z wynikami tej analizy.

Natomiast sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie uchwalonej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 0007.65.2019 z dnia 26 czerwca 2019 r.

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

Miejscowym planem objęty jest teren o pow. ok. 2,4 ha.

- 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

- adiacencjami z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatki od czynności administracyjnych, cywilno-prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami;
- 2) wydatki gminy, to realizacja infrastruktury technicznej, nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska; docelowo dochody gminy będą większe od wydatków gminy.

II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska przedstawia Radzie Miejskiej w Czerwieńsku do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk.

1. Dane ogólne:

- 1) przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 0007.312.2018 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, gmina Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku nr 1 do ww. uchwały;
- 2) miejscowy plan obejmuje tereny w południowo - wschodniej części wsi;
- 3) projekt miejscowego planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) projekt miejscowego planu jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 0007.65.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2019 r.

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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.). Po podjęciu przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwały Burmistrz Czerwieńska jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza dnia 12.10.2018 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia 12.10.2018 r.) oraz w BIP (dnia 11.10.2018 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 9 listopada 2018 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKIM.6720.7.2018 z dnia 10.10.2018 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozstrzygnął 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 miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk;
- 7) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił w prasie miejscowej o wyłożeniu projektu miejscowego planu (Gazeta Wyborcza dnia 20.05.2019 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia 20.05.2019 r.) oraz w BIP (dnia 20.05.2019 r.);

- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice do publicznego wglądu w dniach od 27.05.2019 r. do 18.06.2019 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 18.06.2019 r. o godz. 14⁰⁰.
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice – nieprzekraczalny termin 3 lipca 2019 r.;
- 12) w dniu 10.07.2019 r. rozpatrzył uwagi (4) i wprowadził zmiany do projektu miejscowego planu wynikające z uwzględnienia uwag.

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* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

3. Wnioski:

- 1) do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk 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 został sporządzony na mapie w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice, Gmina Czerwieńsk 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* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) 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