

**UCHWAŁA NR 0007.300.2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta**  
**Czerwieńska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 944 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.<sup>2)</sup>) i w oparciu o uchwałę nr 0007.150.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk i po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zmiana planu dotyczy terenu, dla którego zgodnie z uchwałą Nr 0007.150.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Podstawowym celem zmiany planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Czerwieńsk.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek zmiany 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 zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany 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 zmiany planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;
- 2) oznaczenia:
  - a) granicy obszaru objętego zmianą planu;
  - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny;
  - c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej;

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2018r. poz.1000.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017r. poz. 1566.

- d) stref dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami zmiany 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 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MU.
- 2) teren drogi publicznej klasy L (lokalnej) - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDL.

4. Na rysunku zmiany planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej stref, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d):

- 1) część obszaru położona jest w strefie oddziaływania kolei;
- 2) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin.

**§ 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 zmiany 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 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) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu;

- 11) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu;
- 12) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu;
- 13) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 15) *zabudowie mieszkaniowo - usługowej* - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną 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) *zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 19) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 21) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 4 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 4. 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, zieleni, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz - w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia - obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze i obiekty małej architektury.

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 ład przestrzennego:**

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

a) zagospodarowywanie terenu z uwzględnieniem wymogów zachowania walorów krajobrazowych terenu;

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

## 2. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

## 5. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

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

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

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

2. Dla terenów położonych w obszarze zmiany 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:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MU, gdzie będzie realizowana zabudowa jednorodzinna jak dla terenów 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. Tereny objęte zmianą planu, położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu i znajdują się poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych.

2. Tereny objęte zmianą planu położone są w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin, rodzaj i zakres ograniczeń, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach położonych w obszarze zmiany planu nie występują:

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

## **§ 8. 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.

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

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

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

4. W przypadku budowy ogrodzeń ustala się:

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

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

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

2. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami zmiany 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<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m.;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar zmiany planu tworzy:

- 1) istniejąca droga publiczna lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) uzupełnia ją droga służebna konieczna znajdująca się poza terenem opracowania zmiany planu.

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

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

4. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

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

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 terenu planowanej inwestycji.

## **§ 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, 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 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 miejskiej 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 miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o ile spełniają one parametry zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się - zrzutu ścieków bezpośrednio do wód i gruntu;
- 3) dopuszcza się - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, jeżeli nie spełniają one parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 15. 1.** Ustala się zasady dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin.

2. Nakazuje się:

- 1) wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, 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.

**§ 16.** Ustala się zasady dla terenów położonych częściowo w strefie oddziaływania kolei.

1. Budowle i budynki sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

2. W celu ochrony przed hałasem:

- a) stosować od strony kolei zwiększoną ilość izolacyjnych pasów zadrzewień;
- b) stosować od strony kolei zabudowę niemieszkalną mającą na celu ochronę budynków mieszkalnych np. garaże, obiekty handlowe itp.;
- c) w budynkach mieszkalnych stosować dźwiękochłonne elewacje;
- d) w budynkach mieszkalnych stosować okna dźwiękoszczelne.

**§ 17.** 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.**

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - b) pod tereny zabudowy usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - c) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
  - d) zieleni wielowarstwowa izolacyjna od terenu kolej i terenu garaży;



2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) pod lokalizacje placów zabaw dla dzieci, zieleni rekreacyjnej i ozdobnej, miejsc wypoczynku;
- b) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

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

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- b) w odległości 10,0 m od terenów kolejowych znajdujących się poza obszarem planu, lecz z nim graniczących;

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 służebnej koniecznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu;

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 tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego - do 20,0 m pod warunkiem rozczłonowania jej poprzez uskoki, ryzality, balkony itp, budynku usługowego - do 25 m;

2) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, plus poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m;
- 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 25° do 45°; - dla zabudowy gospodarczej 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: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

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

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

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

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

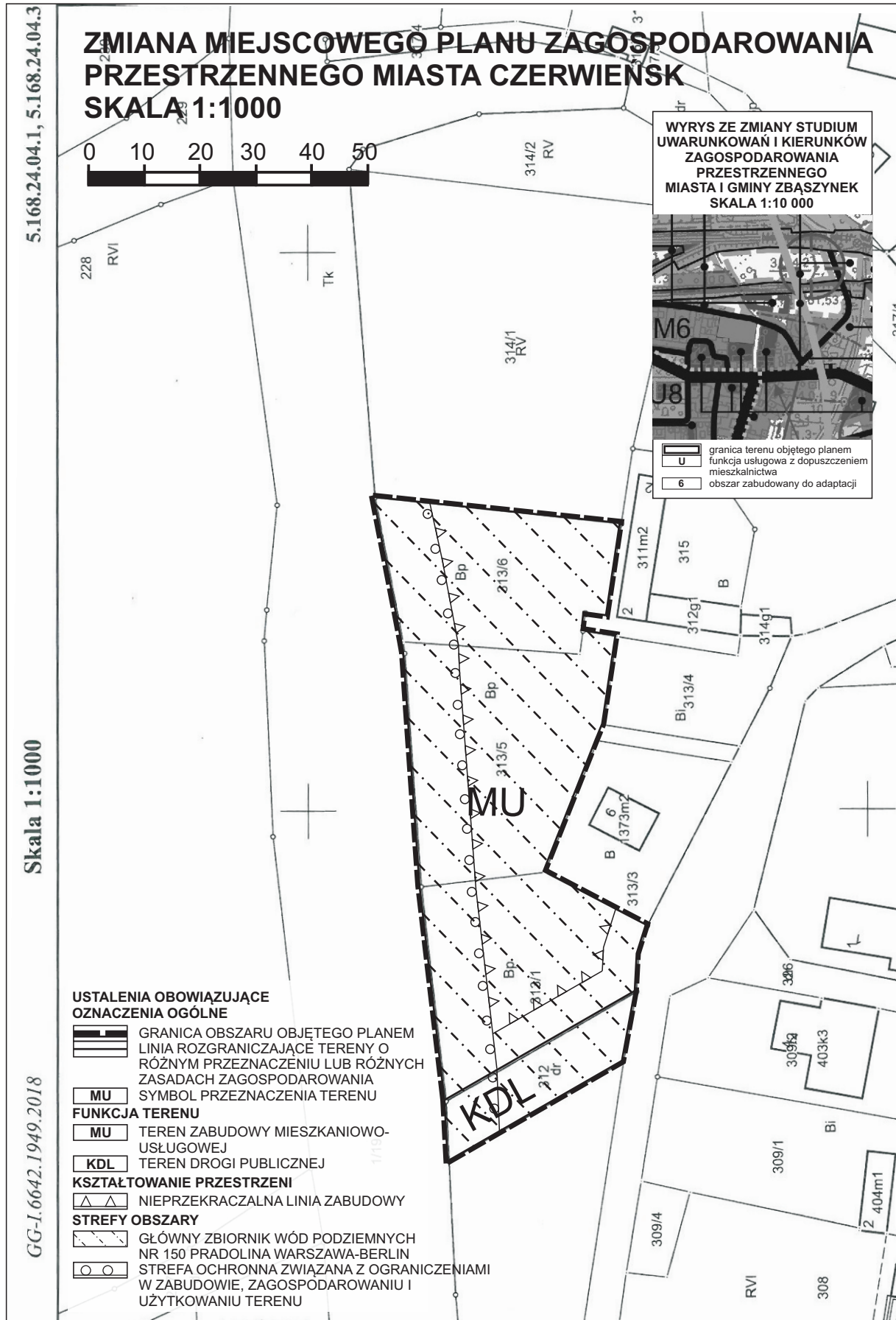
#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Tracą moc ustalenia uchwały nr 0007.116.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńska w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Czerwieńsku

**Leszek Jędras**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.300.2018  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 27 czerwca 2018 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

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

Wobec pozytywnie rozpatrzonych uwag przez Burmistrza Czerwieńska złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2018 r. do 28 maja 2018 r. w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńska nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.300.2018

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 27 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1073 ze zm. ) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 944 ze zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2077) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 0007.150.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

Obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 0,369 ha położony jest w środkowej części miasta, od północy graniczy z terenami kolei, od zachodu z drogą gminną, od wschodu z terenami rolnymi a od południa częściowo z zespołem garaży i zabudową mieszkaniową.

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

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

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wprowadzenia szpalerów drzew, zieleni izolacyjnej, 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 projektowanej zieleni;
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 4) dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego ze szczególnym uwzględnieniem roli zieleni komponowanej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) odpowiednie sytuowanie i wymagania techniczno - sanitarne, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;

- b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie dużej ilości zieleni w postaci izolacyjnej od kolei i garaży oraz szpalerów drzew wzdłuż ulic;
  - c) położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy 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 50,0m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu;
    - b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu;
    - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Czerwieńska zważył interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja

planowanych inwestycji odpowiednio wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania terenu, przeznaczając go na zabudowę z odpowiednio rozmieszczoną funkcje mieszkaniową, usługową i wypoczynkową i dobrze rozplanowaną komunikacją i zielenią;

- 2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - inwentaryzację urbanistyczną;
  - opracowanie ekofizjograficzne;
  - prognozę oddziaływania na środowisko;
  - analizę zapisów studium;
  - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan.

Z analiz wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

### 3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne,
- 2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 3) racjonalne 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. 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 zmiany miejscowego planu nie naruszają ustaleń studium.

Sporządzony projekt zmiany 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.

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

Planem miejscowym objęty jest teren o pow. ~ 0,369 ha stanowiący prywatną własność.

1. Podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długotrwałe. Wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatkami 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, odszkodowaniami za ograniczenie gruntów, budową lokali zastępczych i budową urządzeń związanych z ochroną środowiska.

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

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska



przedstawia Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

### **1. Dane ogólne:**

- 1) przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr 0007.150.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały;
- 2) zmiana miejscowego planu obejmuje teren graniczący od północy z terenem kolejowym, od zachodu z drogą gruntową, od wschodu z terenem rolnym, od południa częściowo z zespołem garaży i zabudową mieszkaniową.
- 3) projekt zmiany 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 zmiany 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.

### **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 10.04.2017 r.), przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (z dnia 07.04.2017 r.) oraz na BIP (z dnia 07.04.2017 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 9 maja 2017 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKIM 6720.1.2017 z dnia 07.04.2017 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk;
- 7) uzyskał w dniu 28.09.2017 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza z dnia 27.04.2018 r. przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 24.04.2018 r.) oraz w BIP (w dniu 27.04.2017 r.);
- 10) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk do publicznego wglądu w dniach od 07.05.2018 r. do 28.05.2018 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 22.05.2018 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 zmiany planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk – nieprzekraczalny termin 11.06.2018 r.;
- 12) dokonał rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

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

### **3. Wnioski**

1. Do uchwały uchwalającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk załącza się załączniki, tj.:
  - a) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
  - c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Rysunek zmiany planu został sporządzony na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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

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

Opracował Bogdan Rogóż