UCHWAŁA NR XVII/143/2016
RADY GMINY DĄBIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciemnice w gminie Dąbie.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), na podstawie uchwały nr XXXIX/268/2014 Rady Gminy Dąbie z dnia 30 października 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciemnice w Gminie Dąbie oraz jej zmiany na podstawie uchwały nr VI/53/2015 z dnia 18 czerwca 2015r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i jego zmiany przyjętej uchwałą Nr XII/101/16 Rady Gminy z dnia 28 stycznia 2016r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar w obrębie geodezyjnym Ciemnice, gminy Dąbie.

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

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 (arkusze 1-2), zwany dalej rysunkiem;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy od strony ściany frontowej obiektu, dla której obowiązują oznaczenia na rysunku planu a w przypadku ich braku, warunki wynikające z przepisów odrębnych, wyznaczoną jako nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej, którą należy rozumieć jako linię, której nie może przekroczyć lico ściany w obrysie fundamentu, dla której dopuszcza się lokalizację elementów takich jak okapy, gzymsy, wykusze, podpory, balkony, galerie, werandy, ganki, tarasy lub schody zewnętrzne, maksymalnie 2 m poza wyznaczoną linię;

4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o warunki wynikające z przepisów odrębnych;

5) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne i administrację, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa, funkcji magazynowo-składowych, usług rzemieślniczych oraz drobnej działalności usługowo- produkcyjnej nieuciążliwej dla przylegającej zabudowy, z wykluczeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów, w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych;

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne oraz obiekty techniczne i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

7) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2.

8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację budynku od strony drogi, do której nie wlicza się elementów wystroju elewacji oraz elementów infrastruktury, wejściowych i architektonicznych takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, ganki, wykusze, schody, podesty, pochylnie;

9) przepisach odrębnych – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz powszechnie obowiązującymi normami prawnymi o charakterze wykonawczym w stosunku do ustaw.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów;

4) tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków;

5) tereny i obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary zdegradowane oraz objęte programem rewitalizacji;

4) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 5. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Rozdział 2.
Postanowienia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

1. tereny o dominującym przeznaczeniu podstawowym:

1) **MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU –** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **UK –** teren usług sakralnych;

4) **U –** teren zabudowy usługowej;

5) **UP -** teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

6) **MZ –** teren zabudowy mieszkaniowej z zielenią towarzyszącą;

7) **ZL –** teren zieleni leśnej;

8) **ZP -** teren zieleni urządzonej;

9) **WS -** teren wód powierzchniowych;

10) **KDL** – teren dróg lokalnych;

11) **KD** – teren dróg dojazdowych;

12) **KDW** - teren ciągów komunikacji wewnętrznej.

2. dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego funkcjonowanie i użytkowanie obiektów lub sposób zagospodarowania i użytkowania działki, które nie przekraczają powierzchni zabudowy działki przeznaczonej pod realizację funkcji podstawowej oraz nie stanowią dla niej uciążliwości.

§ 7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w tym obiektów technicznych i urządzeń na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na frontach działek od strony dróg i przestrzeni publicznych z prefabrykatów betonowych;

4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o ażurowości min. 40% i wysokości maksymalnie 1,8 m;

5) ustala się indywidualne rozwiązania geometrii dachu z zachowaniem przepisów odrębnych dla obiektów technicznych i infrastruktury technicznej, oraz części budynku: nad lukarnami, wykuszami, tarasami, werandami, wejściami do budynków i ogrodami zimowymi;

6) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy oraz 0 % powierzchni biologicznie czynnej dla działek wydzielonych po obrysie istniejących budynków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym boksów garażowych w zespołach powyżej 2 garaży;

7) budowa stałych i czasowych obiektów o konstrukcji i wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, wymaga zachowania przepisów odrębnych;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;

9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio na granicy nieruchomości oraz w odległości od 0 do 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę obiektów budowlanych w istniejących obrysach zabudowy;

11) zabrania się lokalizacji wolnostojących obiektów budowlanych konstrukcji kontenerowej, przyczep, kiosków, blaszanych garaży z wyłączeniem obiektów tynkowanych lub wykończonych materiałami naturalnymi typu cegła, kamień, drewno;

12) ustala się zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego z dopuszczeniem kolorystyki ustalonej w oparciu o przepisy odrębne w zakresie ochrony konserwatorskiej.

§ 8. W zakresie podziału gruntów:

1) nakazuje się wydzielenie działek w sposób uwzględniający wymagania infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniający dostęp do drogi publicznej;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości przy czym:

   a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m^2,

   b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m,

   c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 10^0;

3) na terenach objętym niniejszym planem ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki dla:

   a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m^2,

   b) zabudowy usługowej, mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej - 200 m^2,

   c) pozostałej zabudowy – 100m^2,

   d) realizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży – 10m^2;

4) dopuszcza się wydzielenie działek w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich w tym zapewnienia minimalnych parametrów powierzchni działki łącznie oraz na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej oraz dróg o powierzchni min. 5m^2;

5) wyznaczenie działek pod zabudowę lub realizację nowej zabudowy wymagają zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz przygotowania podłoża gruntowego i geotechnicznych warunków posadowienia budynków;

6) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych z zachowaniem szerokości min. 8,0m.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych, a wyznaczone w planie tereny:

   a) MN, MU, MZ- kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) U, UK, UP, ZP - kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

   c) dla pozostałych terenów obowiązują parametry zgodne z ich przeznaczeniem;

2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki budowlanej;

3) zakazuje się na terenach mieszkaniowo-usługowych lokalizacji inwestycji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów;

4) zakazuje się stosowania paliw i urządzeń grzewczych nie spełniających warunków gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. Na obszarze planu występuje historyczny zespół urbanistyczny ochrony wartości ruralistycznych, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który podlega ochronie konserwatorskiej, dla którego:

1) ustala się:

   a) ochronę osi kompozycyjnych i widokowych– poprzez obowiązek zachowania ciągłości linii zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy historycznej, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulic,

   b) zachowanie istniejącej zabudowy historycznej ujętej w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

   c) utrzymanie historycznego układu przestrzennego zapleczy kwartałów zabudowy jako podwórzy z historyczną zabudowa gospodarczą i zielenią komponowaną,

   d) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni w zespołach zabudowy objętej ochroną konserwatorską,

   e) stosowanie na nawierzchniach zachowanych historycznych ciągów komunikacji i placów, materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni z wykorzystaniem odzyskanych materiałów do remontów i uzupełnień,

   f) zachowanie formy ogrodzeń obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej i gminnej,

   g) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej,

   h) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył,

   i) dla ternu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, MU i MZ nakazuje się kształtowanie dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) dopuszcza się stosowanie wizualizacji i iluminacji obiektów;

3) zakazuje się:

   a) docieplania obiektów zabytkowych na elewacjach posiadających historyczny wystrój i detal architektoniczny,

   b) lokalizacji reklam wolnostojących, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m,

   c) realizacji dominant i masztów o wysokości powyżej 10m,

   d) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m. in. blachy falistej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

2. W odniesieniu do obiektu kościoła filialnego p.w. Wszystkich Świętych wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2118 oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną i gabaryty obiektów,

2) do pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną karpiówkę, gont, łupek, w kolorze naturalnym,

3) zakazuje się wykonywania prac budowlanych zmieniających wygląd i pokrycie elewacji oraz detali architektonicznych budynków oraz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,

4) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, reklam i kabli,

5) obowiązek zachowania detalu architektonicznego oraz wystroju budynków w tym wzór detali i elementów historycznych z zachowaniem materiału i formy,

6) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej,

7) nakaz utrzymania obiektu wraz z wystrojem i wyposażeniem w dobrym stanie technicznym i estetycznym,

8) nakaz prowadzenia remontów elewacji i wnętrza w oparciu o przeprowadzone badania konserwatorskie,

9) nakaz zachowania otoczenia zabytku zgodnie z historycznym zagospodarowaniem.

3. Na obszarze planu występują obiekty ujęte w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- układ ruralistyczny – strefa ochrony konserwatorskiej;

- historyczne otoczenie kościoła – dawny cmentarz ewangelicki w centrum wsi;

- dzwonnica, brama wjazdowa;

- dom ul. Łąkowa 6;

- dom (d. trojak) ul. ZBOWID 1, 11;

- zespół pałacowo-folwarczny przy ul. Strażackiej: pałac/1/, stodoła/2/, budynek mieszkalny/3/, dwie chlewnie/4 i8/, dwie obory/ 7 i 5/, stajnia/9/, dom mieszkalny/10/, budynek gospodarczy/12/, kuźnia/16/, budynek mieszkalny/19/ zgodnie z planem sytuacyjnym zespołu pałacowo-folwarcznego umieszczonym w białek karcie zabytku znajdującej się z zbiorach Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- park;

- dom ul. Strażacka 1, 10-14.

4. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych oraz elewacji o zachowanej formie zabytkowej,

b) utrzymanie detalu architektonicznego oraz wystroju budynków w tym wzoru detali i elementów historycznych,

c) zachowanie wzoru istniejącej historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej formy i detalu,

d) zachowanie zieleni na terenach objętych ochroną konserwatorską,

e) ochronę kompozycji i układu parku ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ochronę zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury parku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz:

- nakazuje się prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,

- nakazuje się utrzymanie historycznej funkcji parku;

3) zakazuje się lokalizacji, na eksponowanych elewacjach od strony przestrzeni publicznych, elementów naruszających jej kompozycję takich jak: zewnętrzne urządzenia techniczne, reklamy;

4) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z warunkami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 11. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się zwężenia szerokości dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacji na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej i elektroenergetycznej sieci przesyłowej wyznacza się pasy ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych WN i SN z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

   a) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje zakaz zabudowy obiektami stałego przebywania ludzi, sadzenia roślinności wysokiej oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,

   b) na trasach projektowanych i istniejących linii infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

      - dla linii WN-110 kV relacji Leśniów-Bytnica – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);

      - dla linii SN-15 kV (20kV) – 12m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii),

   d) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, poprzez:

   a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji,

   b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub systemów biologicznych oczyszczalni ścieków,

   c) obowiązek usunięcia zbiorników bezodpływowych po priorytetowym przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej,

   d) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) lokalizacja zbiorników bezodpływowych powinna być każdorazowo poprzedzona badaniami środowiskowymi określającymi możliwość lokalizacji tego typu obiektów (m.in. poziom wody gruntowej),

   f) zabrania się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach występowania zwierciadła wód podziemnych do 1m p.p.t.,

   g) odprowadzanie oczyszczonych ścieków do gruntu jest możliwe, o ile spełniony jest warunek odległości wylotu do najbliższego użytkowego poziomu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   h) poziom wylotu powinien być oddzielony warstwą gruntu o miąższości co najmniej 3 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych,

i) zabrania się odprowadzania substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym:

a) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu podczyszczonych, wód opadowych i roztopowych ze szczelnych nawierzchni utwardzonych,

b) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu wymaga podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez:

a) budowę, przebudowę i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) istniejące lub projektowane stacje transformatorowe,

c) przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów,

d) budowę lub montaż indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowi oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

8) ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do terenów przewidywanych do zagospodarowania i przyłączenia obiektów poprzez:

a) spełnienie warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,

b) lokalizację indywidualnych zbiorników gazowych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;

9) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w granicach działki i wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami na składowisko odpadów komunalnych;

a) odpady produkcyjne i poprodukcyjne należy zagospodarować zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się recykling w obrębie danego obiektu lub poza jego terenem a w ostateczności składowanie na składowisku;

10) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru przy czym:

- przy realizacji źródeł energii odnawialnych w tym pomp ciepła, a w szczególności wodnych pomp ciepła zabrania się zanieczyszczenia gleby i wód gruntowych wodami zrzutowymi;

11) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zapewnić pasy eksploatacyjne oznaczone na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w pasach eksploatacyjnych zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, sytuowania budynków i budowli, w tym reklam masztów i instalacji, niezwiązanych z obsługą zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

a) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,

b) obiektów wpisanych do rejestru zabytków,

c) parków i zieleni urządzonej;

2) na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

a) zakaz budowy ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń historycznych, oraz zapewniających bezpieczeństwo użytkowania,

b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych przestrzeni oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym, niewidomym oraz niedowidzącym,

d) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów komunikacji, małej architektury i urządzeń rekreacyjno-sportowych,

e) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących wielkogabarytowych, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,

b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych,

d) wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,

e) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Ustala się min. 1miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenie działek budowlanych przeznaczonych pod realizację usług, przy czym:

a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

b) zachowanie wskaźnika niskiej intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;

c) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 50% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na działce lub garaż;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejących budynków i zgodnie z rysunkiem planu od 0 do 20,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 9m do 21m, a obiektów gospodarczych i garaży od 3m do 20m;

c) maksymalną wysokość budynków do 12m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów:

- jako dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-45^{O},

- dla obiektów położonych w układzie ruralistycznym oznaczonym na rysunku planu obowiązuje kształtowanie dachów jako dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale $35^0 – 45^0$;

f) dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

3) dopuszcza się:

a) realizację funkcji usługowej jako uzupełniającej tj. maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

b) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej i garażach.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MU:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodnej lub mieszanej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;

c) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na mieszkanie, i na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0m do 10,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 50 m;

c) maksymalną wysokość budynków do 12m;

d) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów :

- jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^O -40^O,
- dla obiektów położonych w układzie ruralistycznym oznaczonym na rysunku planu obowiązuje kształtowanie dachów jako dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale $35^0 – 45^0$;

3) dopuszcza się:

a) realizację funkcji usługowej w zabudowie wolnostojącej lub mieszanej;

b) realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokoścido5 m;

c) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MZ:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą w zabudowie wolnostojącej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1;

c) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce lub garaż na jeden dom;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 21m;

c) maksymalną wysokość budynków do 12m;

d) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów:

- jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-40^{O},
- dla obiektów położonych w układzie ruralistycznym oznaczonym na rysunku planu obowiązuje kształtowanie dachów jako dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35^{0} – 45^{0};

3) dopuszcza się :

a) realizację usług wbudowanych do 30% powierzchni użytkowej budynku;

b) realizację obiektów agroturystyki i zabudowy letniskowej;

c) budowę obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży;

d) dachy płaskie jednospadowe w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

a) teren zabudowy usługowej w zabudowie wolnostojącej;

b) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;

e) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 21m do 50m, z dopuszczeniem szerokości modułu 3m dla garaży;

b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 15m;

c) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

d) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^{O}-45^{O};

e) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

f) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatach.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UK:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

a) teren usług sakralnych wraz z dawnym cmentarzem ewangelickim ujętym w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków;

b) zachowanie istniejącej intensywności zabudowy z tolerancją do 20%;

c) zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy do 20% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) zapewnienie min. jednego miejsca postojowego na działce;

2) w zakresie kształtowania zabudowy, dopuszcza się:

a) realizację elementów komunikacji, małej architektury oraz zagospodarowania terenu z elementami sztuki sakralnej;

b) zakaz przekształcenia, zmiany sposobu zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz zakaz zabudowy.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

a) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w zabudowie wolnostojącej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

c) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;

d) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

e) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojść i dojazdów wewnętrznych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 do 10,0m;

b) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 9 m do 50m,

c) maksymalną wysokość obiektów do 15m;

d) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;

e) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20^O-45^O;

f) dla obiektów oraz budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania, ustala się:

a) ustala się zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1;

c) powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;

d) zapewnienie min.1 miejsca postojowego;

e) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 80% powierzchni działki;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) budowę jednokondygnacyjnych wiat, obiektów małej architektury o wysokości do 7,0m z dachem płaskim lub dwuspadowym o pochyleniu do 45^0;

c) realizację lokalizację boisk oraz placów zabaw i rekreacji;

d) budowę wydzielonych dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów do 10 miejsc postojowych.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL:**

1) ustala się teren zieleni leśnej z zachowaniem warunków:

a) prowadzenia gospodarki leśnej;

b) powierzchnię zabudowy związaną z prowadzoną gospodarką leśną do 1% powierzchni terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających;

c) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 90% powierzchni działki będącej w użytkowaniem leśnym;

2) dopuszcza się:

a) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) lokalizację miejsc postojowych służących do obsługi turystyki.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS:**

1) w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

a) zagospodarowanie terenu wód powierzchniowych;

b) budowę rozbudowę lub przebudowę urządzeń melioracji wodnych;

c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 80% powierzchni działki;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDL ustala się **:**

1) ustala się pas drogi lokalnej;

2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m;

3) lokalizację jezdni oraz chodników jednostronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie zwężeń dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDW ustala się **:**

1) ustala się teren ciągów komunikacji wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 5 do 45,0m;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację jezdni oraz jednostronnych chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) utworzenie placów oraz pasów zieleni towarzyszącej;

c) lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dąbie

Marcin Reczuch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA DĄBIE - OBRĘB CIEMNICE

N

SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0M 100M 200M

KDW KDW KDW

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJACE TEREN O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TEREN UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZL — TEREN PARKU UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PASY OCHRONY FUNKCJONALNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH NAPOWIETRZNYCH
- HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY

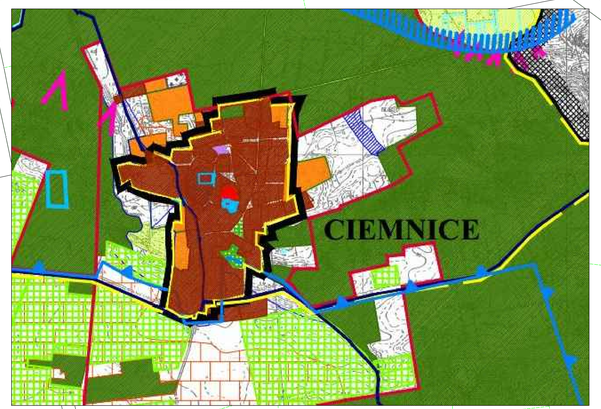
FUNKCJA TERENU

- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UK — TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- MZ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- ZL — TEREN ZIELENI LEŚNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KOMUNIKACJA

- KDW — TEREN CIĄGÓW KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- KD — TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDL — TEREN DRÓG LOKALNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE



ark.1

ark.2

OPRACOWANIE:
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/143/2016

Rady Gminy Dąbie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciemnice w gminie Dąbie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Dąbie stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Wójta uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/143/2016

Rady Gminy Dąbie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekciemiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciemnice w gminie Dąbie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Gminy Dąbie rozstrzyga co następuje:

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
2) Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt. 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
   a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
   b) środków pomocowych,
   c) kredytów i pożyczek,
   d) obligacji komunalnych,
   e) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w gminie Dąbie obrębie Ciemnice, opracowywanego w oparciu o uchwały Rady Gminy Dąbie XXXIX/268/2014 z dnia 30 października 2014 r. oraz VI/54/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r.

Obszar opracowania obejmuje część terenu gminy Dąbie. Gmina ta znajduje się w zachodniej części kraju, w centralnej części województwa lubuskiego, w powiecie krośnieńskim. Obszar opracowania znajduje się po południowej stronie rzeki Odry.

Zakres projektu planu miejscowego obejmuje część terenów w gminie Dąbie w obrębie Ciemnice.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Plan pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy. Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, dostosowany jest do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wójt Gminy Dąbie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która Rada Gminy przyjęła uchwałą nr XII/105/2016 w dniu 25.02.2016r.

Projekt planu uwzględnia zakładany rozwój funkcji mieszkaniowej oraz drobnych usług. W miejscowości Ciemnice założono rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem drobnych usług i dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy. Złożone w trakcie trwania procedury opracowywania planów miejscowych wnioski o zmianę przeznaczenia dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz różnego rodzaju usług. Przedmiotowe wnioski zostały uwzględnione.

Po podjęciu uchwały intencyjnej zawiadomiono poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także rozesłano zawiadomienie do instytucji i organów, właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego. Wnioski, które wpłynęły w terminie zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy.

Równolegle do procedury planistycznej przeprowadzono procedurę strategicznego oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WOOŚ-I.411.170.2014.RD, WOOŚ-I.411.121.2015.JF) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie Odrzańskim(NS-NZ-777-POŚ-3-5/2014, NS-NZ-777-3-3/2015).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych należy stwierdzić, że realizacja zapisów projektu planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych,

średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie koliduje także z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary prawnie chronione.

Po sporządzeniu projektu planu został on rozesłany do opiniowania i uzgadniania do właściwych instytucji i organów. Projekt planu wraz z prognozą uzgodniono również w procedurze strategicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Następnym etapem procedury planistycznej i strategicznego oddziaływania było upublicznienie projektu planu dla społeczeństwa, o czym poinformowano poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz o terminie dyskusji publicznej.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Obszar opracowania zawiera kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie wynikające ze Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Nadodrzańskich Gmin- Łączy Nas Odra. Ciemnice określono jako miejscowość dojazdową do ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego położonego na lewym brzegu Odry, na wysokości północnej od Ciemnic, który wymagaja uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Jakość wód podziemnych województwa lubuskiego jest oceniana w ramach państwowego monitoringu prowadzonego dla całego kraju przez Państwowy Instytut Geologiczny. Najbliżej zlokalizowany punkt pomiarowy czystości wód podziemnych (w stosunku do obszaru opracowania) zlokalizowany jest w m. Wysokie (gmina Czerwieńsk). Scharakteryzowany JCWPd 68 zlokalizowany jest pod gruntami rolnymi. Klasa jakości za rok 2012 została scharakteryzowana na poziomie III.

W odległości ok. 1,7 km w kierunku północno-wschodnim od obszaru opracowania znajduje się fragment jednego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150Pradolina Warszawa-Berlin (koło Odra).

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

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

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

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określono poprzez ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono poprzez zakaz stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono poprzez zakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – obszar planu nie wymaga zgody na wyłączenie chronionych gruntów rolnych z produkcji w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 poz. 909 ze zm.)

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – obszar planu nie wymaga wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 poz. 909 ze zm.)

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

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono na podstawie wniosków i uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

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

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

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określono w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazującklikwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni określono poprzez ustalenia wskaźników zabudowy jak i gabarytów obiektów a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest głównie na terenach należących do osób prywatnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy

9) potrzeby interesu publicznego;

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono poprzez ustalenia dotyczące zasad korzystania i zagospodarowania przestrzeni publicznych;

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

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

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto poprzez ustalenia dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przeznaczenia terenu lub określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu dokonano na podstawie oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju gospodarczego Gminy wskazują na potrzebę rozwoju obszarów wiejskich definiując cele strategiczne: poprawę stanu dróg lokalnych, budowę infrastruktury. Osiągnięcie przez samorząd lokalny wytyczonych celów strategicznych zapewni podniesienie jakości życia mieszkańców, tworząc przez to nową społeczność i pobudzając postęp gospodarczy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagańładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - l okalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projektowana zabudowa mieszkaniowa zakłada powiązania ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy poszczególnych wsi;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto poprzez utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - t ereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - n ie dotyczy.

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

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie, uchwalonego uchwałą nr XII/101/2016 Rady Gminy Dąbie z dnia 28 stycznia 2016 roku - należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie.

Realizacja ustaleń zapisów projektu planu miejscowego nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska

i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp.

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