

**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., uchwała 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 elektryczną i ciepłą 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 m².
- 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 m²,
 - 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 10⁰;
- 3) na terenach objętym niniejszym planem ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) zabudowy usługowej, mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej - 200 m²,
 - c) pozostałej zabudowy – 100m²,
 - d) realizacji obiektów infrastruktury technicznej i garaży – 10m²;
- 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. 5m²;
- 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 terenu 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 prefabrykowanymi elementami betonowymi;

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 i 8/, 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 białej 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 biogazowni 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 ciepłą 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 dojeżdż 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 dojeżdż 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 dojeżdż 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°-45°,

- 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 $35^{\circ} - 45^{\circ}$;

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 m² powierzchni użytkowej usług;

f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów 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 $20^{\circ} - 40^{\circ}$,

- 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 $35^{\circ} - 45^{\circ}$;

3) dopuszcza się:

a) realizację funkcji usługowej w zabudowie wolnostojącej lub mieszanej;

b) realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokości do 5 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 dojazdów 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°-40°,
 - 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° – 45°;

3) dopuszcza się :

- a) realizację usług wbudowanych do 30% powierzchni użytkowej budynku;
- b) realizację obiektów agroturystyki i zabudowy lotniskowej;
- c) budowę obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży;
- d) dachy płaskie jednonspadowe 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 m² powierzchni użytkowej usług;
- f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów 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°-45°;
- e) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
- f) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednonspadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatlach.

§ 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 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego;
- f) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów 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°-45°;
- 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°;
- c) realizację lokalizację boisk oraz placów zabaw i rekreacji;
- d) budowę wydzielonych dojazdów 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 użytkowaniu 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

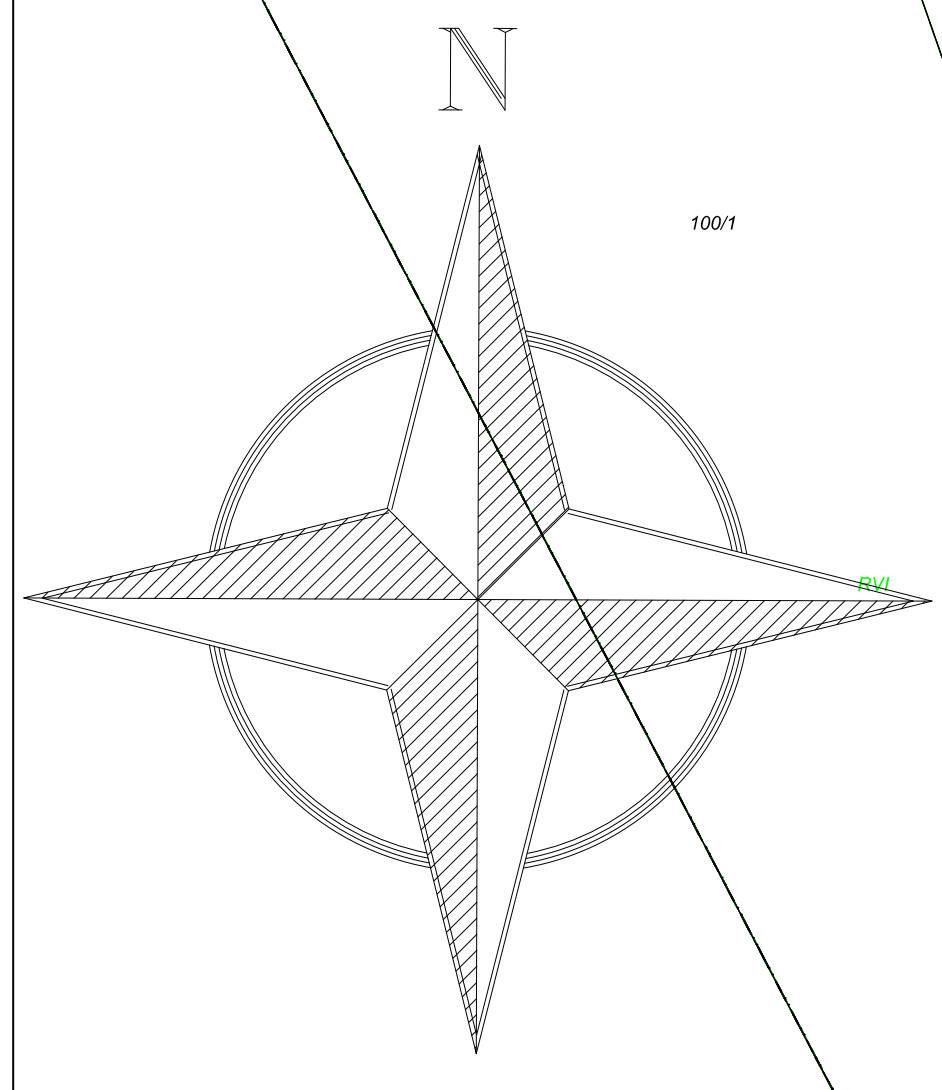
§ 27. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

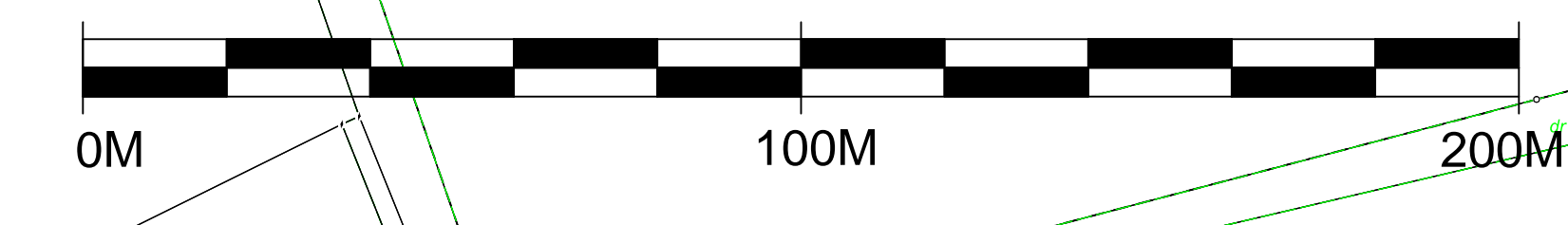
Przewodniczący Rady Gminy
Dąbie

Marcin Reczuch

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA DĄBIE - OBREĘB CIEMNICE

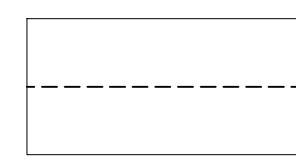
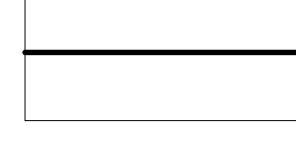
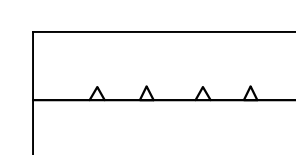

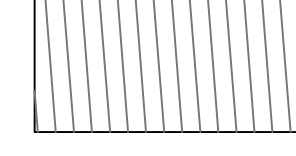

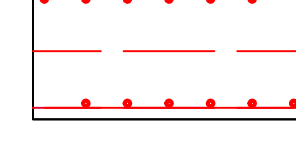
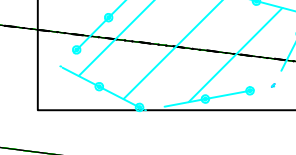


SKALA 1:1000
PODZIAŁKA LINIOWA





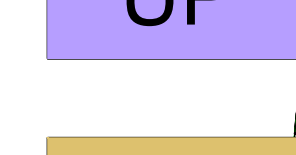


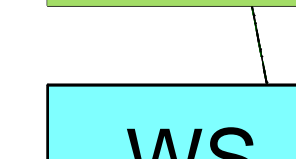



ark. 1
ark. 2


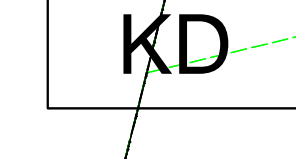

LEGENDA

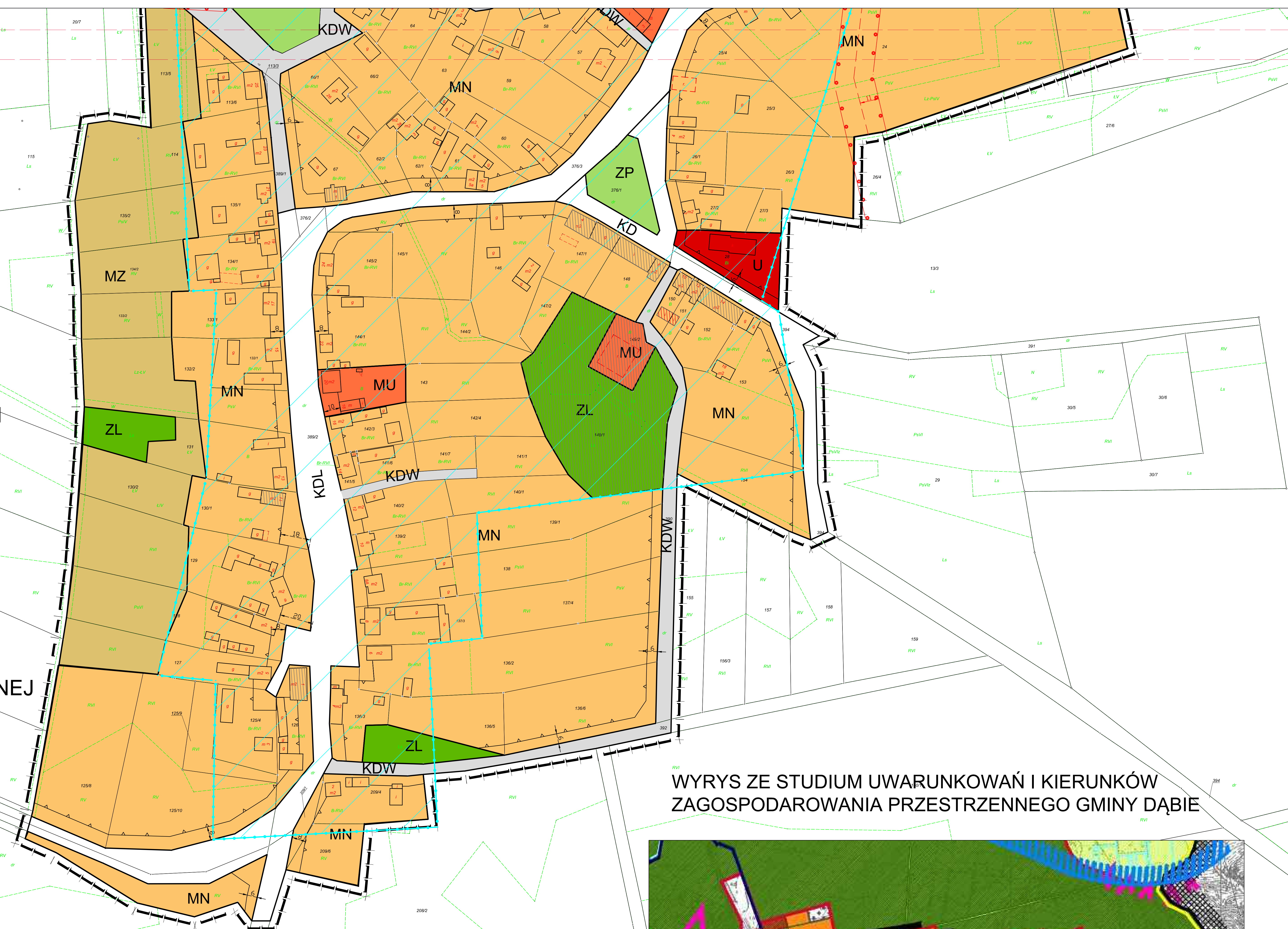
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  TEREN UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  ZL TEREN PARKU UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  PASY OCHRONY FUNKCJONALNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH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

FUNKCJA TERENU

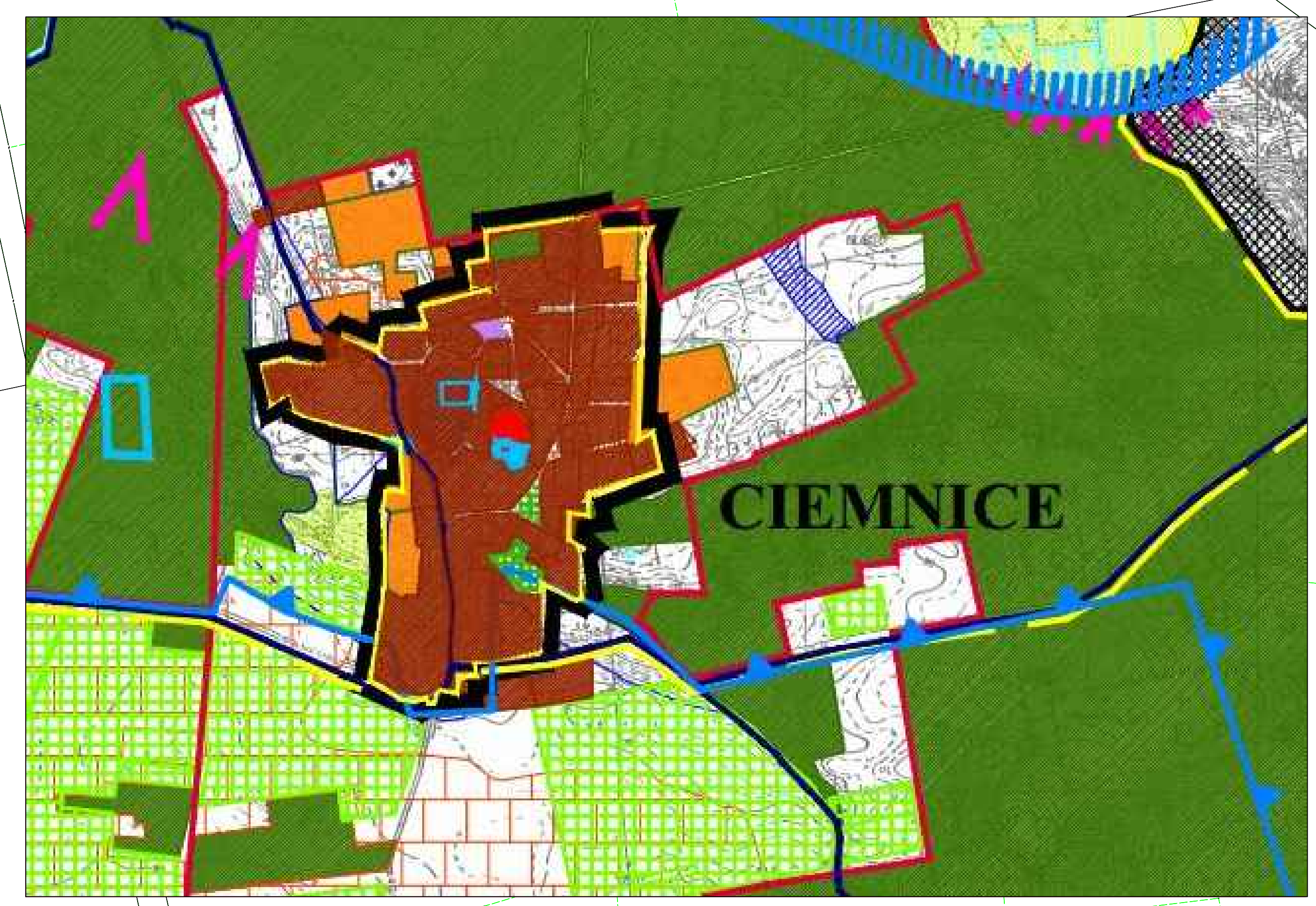
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  UK TEREN USŁUG SAKRALNYCH
-  U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
-  MZ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
-  ZL TEREN ZIELENI LEŚNEJ
-  ZP TEREN ZIELENI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

KOMUNIKACJA

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

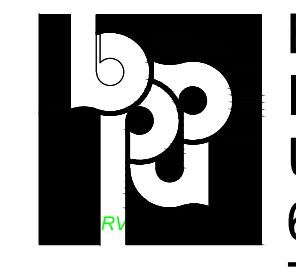


WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE



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 obręb 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 wynika 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 oddziałował 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 wymagają 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 Odry).

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 złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację 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.