

**UCHWAŁA NR XVI/167/12
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi
Zagórze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. t. j. z 201 poz. 647), w oparciu o uchwałę nr XI/110/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. ze zmianą²⁾) i zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, uchwaloną uchwałą nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012 r.: **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. § 1 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze, gmina Czerwieńsk.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały nr nr XI/110/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową, wody powierzchniowe, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się :

- 1) pod zabudowę oznaczoną symbolami:
 - a) MN - mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) MNU - mieszkaniową jednorodzinną i usługi;
- 2) pod wody powierzchniowe oznaczone symbolem WS
- 3) pod infrastrukturę techniczną oznaczoną symbolami:
 - a) K - kanalizacja;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, Dz. U. z 2012r. poz. 567

²⁾zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwaloną uchwałą Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r.

- b) E -elektroenergetyka;
- 4) pod komunikację oznaczoną symbolami:
 - a) KDL - droga lokalna;
 - b) KDW - drogi wewnętrzne;
 - c) KX - ciągi pieszce.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
 - a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) rozdział 3, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:
 - a) przeznaczenie terenów;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku;
- 2) planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć definicję zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do działki budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy obliczamy jako sumę powierzchni wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej działki budowlanej;
- 10) procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych – należy przez to rozumieć wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki;
- 11) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 12) nieuciążliwej działalności usługowej handlowej lub rzemieślniczej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 13) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty itp.), handlu, gastronomii, sportu, usług zdrowia, usług finansowych, usług bytowych i innych z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 14) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 15) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę poza którą nie może być wysunięte główne lico budynku, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. balkonów, loggii, ryzalitów i wykuszy oraz warstwy ocieplającej i elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy;
- 17) strefie technicznej - należy przez to rozumieć strefę od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmującą pasy terenu wzdłuż sieci, pozwalające na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, ustalaną na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości jej posadowienia.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. § 5 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.

2. Nakazuje się:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń, w szczególności od strony dróg;
- 2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy;

- 3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa;
- 4) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy pod realizację:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki;
 - b) dojścia do budynku;
 - c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
 - d) miejsc do parkowania;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

3. Zakazuje się:

- 1) stosowania materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz tworzywa sztuczne;
- 2) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

3. W zakresie ochrony przed hałasem - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN” i "MNU" wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

- a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się uszczelnianie powierzchni dróg.

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

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku wyrównanie poniesionych strat w strukturze zieleni;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nowych nasadzeń przy uwzględnieniu ich docelowej wysokości i rozłożystości.

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

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębna dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne i wewnętrzne.

3. Tereny komunikacji pieszej nakazuje się zagospodarować w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

4. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych i pieszo – jezdnych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Proponuje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z postulowanymi liniami rozgraniczającymi tereny o tym samym przeznaczeniu, wyznaczonymi na rysunku planu.

4. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 3, wydzielanie działek może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

- 1) wielkość i kształt działek powinny być dostosowane do ich przeznaczenia, w tym powinny zapewniać warunki do parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych i użytkowników;
- 2) działki powinny mieć dostęp do drogi publicznej, w tym także poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) działki powinny posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Przy dokonywaniu podziałów i łączeniu działek należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci.

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

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

- 1) droga klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolami KDL;
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW .

3. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.

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

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 2, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pełne zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

1) ustala się odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej;

2) dopuszcza się:

- a) budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, do czasu realizacji systemu kanalizacji;
- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów mieszkaniowych na teren własnej nieruchomości.
- c) dopuszcza się w miarę potrzeby lokalizację przepompowni w liniach rozgraniczenia dróg w ramach infrastruktury technicznej.

6. W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie na terenie działek odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, a następnie wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;
- b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła dla celów grzewczych i bytowych poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz z istniejącej lub planowanej sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
- 2) jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego budowa rozdzielczej sieci gazowej nastąpi w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne oraz rozporządzenia wykonawcze.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami stanowiącymi zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

3. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania w przypadku możliwości realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5 %.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się zasady dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin, Koło – Odra.

2. Nakazuje się:

- 1) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach usługowych, uszczelniać;
- 2) wody opadowe odprowadzać do rowów po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach.

§ 16. 1. Ustala się strefę "W" ochrony konserwatorskiej obejmującą stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków - stan. Płoty nr 4, (AZP 61 - 13/4) - osada kultury łużyckiej

2. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy W ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następująco:

- 1) dla inwestycji dotyczących wyżej wymienionego obszaru obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) realizacja inwestycji wymaga prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń:

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 18. 1. **§ 18** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:

a) nieuciążliwa działalność usługowa, handlowa lub rzemieślnicza, realizowana wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmująca maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogi.

a) w odległości 6,0m od linii rozgraniczających dróg.

b) w odległości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu od cieków wodnych Młynówka.

4. program parkingowy i garażowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż w granicach nieruchomości;

2) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25.0m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) szerokość elewacji frontowej – do 20.0m.;

b) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12.0m.;

- gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4.0m.;

2) w zakresie geometrii dachu ustala się:

a) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45°;

b) możliwość umieszczania okien połaciowych i lukarn;

c) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i usługi komercyjne w tym: handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemieślniczych i innych;

2) dopuszczalne: pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni nieruchomości;

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni nieruchomości;

c) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości nieruchomości gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;

d) zapewnienie pełnej obsługi parkingowej w granicach nieruchomości, przy czym należy przyjąć:

- w przypadku działalności usługowej komercyjnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25.0m² powierzchni użytkowej;

- w przypadku usług gastronomii nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

e) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających dróg;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych;
- b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której właściciel lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania;

3) dopuszcza się:

- a) budowę parkingów;
- b) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;
- c) realizację dojazdów i placów manewrowych;
- d) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych ale nie wyższa niż 15.0m.;
- 2) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45° lub indywidualne.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciek wodny Młynówka;
 - 2) dopuszczalne - pod urządzenia związane z wykorzystaniem cieku do celów przeciwpożarowych.
3. zakazuje się:
- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
 - 2) doprowadzenie wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania;
 - 3) lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

§ 21. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: przepompownia ścieków o minimalnych wymiarach 10.0 x 10.0 m.;
- 2) dopuszczalne: urządzenia i obiekty towarzyszące sieci kanalizacyjnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zagwarantowanie dostępu z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 3) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - stacja transformatorowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni izolacyjna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

b) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się grodzenie terenu.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolami KDL.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;

b) budowę elementów komunikacji pieszej;

2) dopuszcza się:

a) korektę istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;

b) realizację komunikacji rowerowej wraz z niezbędnymi urządzeniami;

c) realizację zieleni;

d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, a także elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się realizację pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się:

a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji - chodników, małej architektury;

b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” realizację pasów drogowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 9.0m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KX.

2. Ustala się przeznaczenie :

1) ciąg pieszy;

2) pas techniczny umożliwiający dostęp do cieką wodnego Młynówka w stopniu wystarczającym do jej eksploatacji;

3) ścieżki rowerowe;

4) zieleni urządzona.

3. dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się realizację ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami „KX” o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 4.0m.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

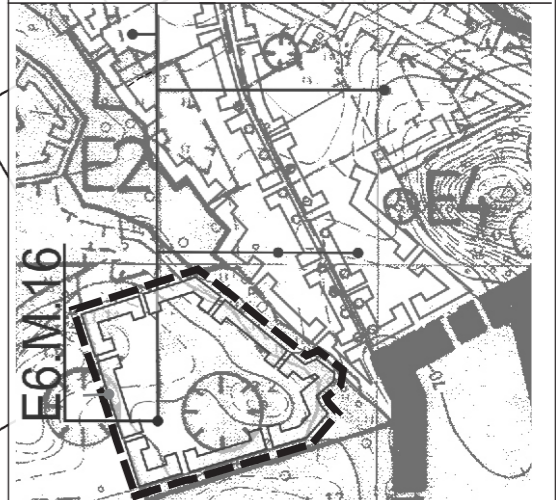
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Czerwieńsk.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI ZAGÓRZE

SKALA 1:1000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIENSK SKALA 1:10000



E6 granica terenu objętego planem
M obszary rolnicze, które mogą być przeznaczone pod zabudowę
16 funkcja obszaru - mieszkalnictwo
 obszar wymagający opracowania planu miejscowego

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Wycinek mapy **OM - MS**
 woj. lubuskie SKALA 1:1000
 miasto (gmina) **CZERWIENSK**
 obręb **ZAGÓRZE** dz. nr **5/1**
 ewid. oryginału mapy **5.108.24.23 2,4**

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze

Reprodukcowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 100/2000 poz. 1086, z późn. zmianami)

Zielona Góra 2011-09-19

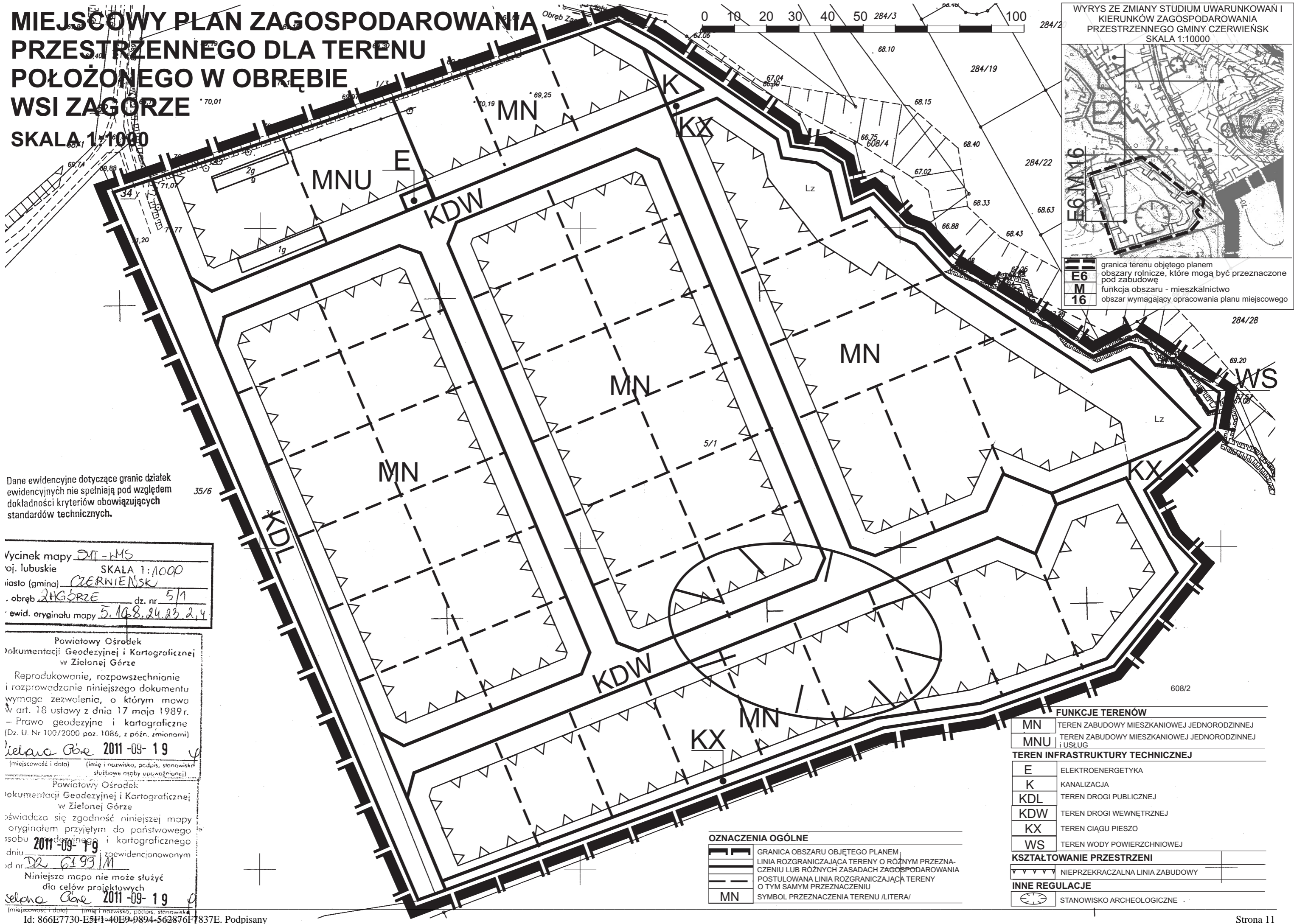
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze

świadczą się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego rejestru geodezyjnego i kartograficznego dnia 2011-09-19

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

Zielona Góra 2011-09-19

Id: 866E7730-E5F1-40E9-9894-562876F7837E. Podpisany



FUNKCJE TERENÓW	
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
E	ELEKTROENERGETYKA
K	KANALIZACJA
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KX	TEREN CIĄGU PIESZO
WS	TEREN WODY POWIERZCHNIOWEJ
KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI	
---	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
INNE REGULACJE	
○	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA OGÓLNE	
---	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
---	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	POSTULOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
MN	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/167/12
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 26 września 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012. 647 j. t.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 29 maja 2012r. do 19 czerwca 2012 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/167/12
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 26 września 2012 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2012. 647 j. t.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy , w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
 - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Czerwieńsku,
 - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
 - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości,
 - e) własnych operatorów sieci.

Uzasadnienie

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ZAGÓRZE. Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XI/110/11 z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zagórze uznała za celowe wykonanie wymienionego planu. Tereny działek w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mieszkaniowo - usługową, pod wody powierzchniowe, komunikację i infrastrukturę techniczną. Przeprowadzone w ekofizjografii i prognozie oddziaływania na środowisko, rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów, pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków, aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonej w 2012 r. Procedurę sporządzenia projektu miejscowego planu przeprowadzono zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 j.t.). Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane pozytywne **uzgodnienia:**

1. Wojewody Lubuskiego, Wydział Infrastruktury w Gorzowie Wlkp.;
2. Wydziału Zarządzania Kryzysowego w Gorzowie Wlkp.;
3. Zarządu Województwa Lubuskiego;
4. Starosty Zielonogórskiego;
5. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze;
6. Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp.;
7. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Zielonej Górze;
8. Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Zielonej Górze;
9. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu;
10. Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze;
11. Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Zielonej Górze;
12. Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu;
13. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze;

i opinie:

1. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Czerwieńsku;
2. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.;
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze;
4. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp.;
5. Komendy Miejskiej Państw. Straży Pożarnej w Zielonej Górze;
6. Grupy Energetycznej „Enea” w Zielonej Górze;
7. Telekomunikacji Polskiej w Zielonej Górze;
8. EWE – energii z Międzyrzecza; 9. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Zielonej Górze;

Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2012r. do 19 czerwca 2012 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 19 czerwca 2012 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. W dyskusji publicznej poza przedstawicielem urzędu miasta i projektantami nie wziął udziału nikt z zainteresowanych. W terminie przewidzianym ustawowo (w ciągu 14 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu) na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie zgłoszono uwag na piśmie (zgodnie z „wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do

publicznego wglądu projektu planu”). Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwały w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.