

**UCHWAŁA NR XX/221/13
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 24 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w obrębie wsi Płoty**

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. tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.²⁾), w oparciu o uchwałę nr XVII/181/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonego w obrębie wsi Płoty, 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 zmianą³⁾) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Płoty.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały nr XVII/181/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonego w obrębie wsi Płoty.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem 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, pod zieleń, komunikację i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) pod zabudowę oznaczoną symbolem MN - mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) pod zieleń oznaczoną symbolem ZL -lasy;
- 3) pod infrastrukturę techniczną oznaczoną symbolem E - trafostacja;
- 4) pod komunikację oznaczoną symbolami:
 - a) KDW - drogi wewnętrzne;
 - b) KDWX - drogi wewnętrzne pieszo - jezdne;

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. z 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, Dz. U. z 2013r. poz. 153.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21.

³⁾ zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałami: Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012r.,

c) KDX - ciąg pieszy.

§ 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;
 - j) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 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. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

3. 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.

4. 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) *dostępności do drogi publicznej* –należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd lub zjazd do drogi publicznej.
- 14) *drogach wewnętrznych* – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.
- 15) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 16) *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;
- 17) *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;
- 18) *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. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu 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.

4. Obiekty o wysokości równej i większej od 50.0m. nad poziomem terenu podlegają, przed wyddaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu letniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 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.
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności przy granicy działki, w przypadku:
 - a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
 - b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów;
 - c) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach stykających się budynków o podobnej funkcji i rozwiązaniach architektonicznych na granicy działek, prowadzonej wspólnie przez właścicieli terenów.

3. Rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:

- 1) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno;
- 2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 3) zakazuje się:
 - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej;
 - b) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznych.

4. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

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

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

2. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną;
- 2) przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony przed hałasem - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN” 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, placów i parkingów.

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. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 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.

3. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

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

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

3. Tereny komunikacji pieszej nakazuje się zagospodarować w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym, różnice poziomów niwelować pochylniami;

4. Dopuszcza się stosowanie:

1) elementów małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

2) elementów 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.

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren składa się z drogi wewnętrznej o symbolu KDW i drogi wewnętrznej pieszo - jezdnej o symbolu KDWX zakończonej placem manewrowym. Układ komunikacyjny osiedla uzupełnia: ciąg pieszy o symbolu KX;
- 2) układ dróg wewnętrznych połączony jest z układem zewnętrznym tj. z drogą gminną (ul. Wodna) poprzez projektowane zjazdy;
- 3) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej przewidziane są co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż dróg dojazdowych o jezdniach o szerokości 6.0 metrów.

2. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia 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) w miarę potrzeby lokalizację przepompowni w liniach rozgraniczenia dróg w ramach infrastruktury technicznej;
 - c) odprowadzanie wód opadowych z terenów mieszkaniowych na teren własnej nieruchomości.
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zawilgoconych o wysokim poziomie wód gruntowych.

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 transformatorowej na terenie inwestora;
 - b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanej stacji transformatorowych.
 - c) rozwiązania techniczne sposobu przyłączenia nowych odbiorców określa Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra.

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 uszczelniać;
- 2) wody opadowe odprowadzać do rowów po wstępnym oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod 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) pod 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:
 - a) w odległości 6.0m od linii rozgraniczających dróg;
 - b) w odległości 12.0m. od granic lasu.

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. z możliwością podpiwniczenia;

- 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 o indywidualnych rozwiązaniach.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod lasy;

2) dopuszczalne:

a) pod lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną;

b) pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie powodujących wyłączenia gruntów leśnych z produkcji (w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji).

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu (przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu);

2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - pod stacje transformatorową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

b) zieleń 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.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 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 drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW realizację pasów drogowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 9.0m.

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej pieszo - jezdnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDWX.

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 drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDWX” realizację pasów drogowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5.0m., jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem, z placem manewrowym 12.0m x 12.0m. zgodnym z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie :

1) podstawowe: ciąg pieszy;

2) dopuszczalne:

- a) ścieżka rowerowa;
- b) zieleń urządzona.

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

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się realizację ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3.0m.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 24. 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 w Czerwieńsku.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI PŁOTY

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze

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

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25.04.2011 r. i zaawidencjonowanym pod nr 6984/1091/2011

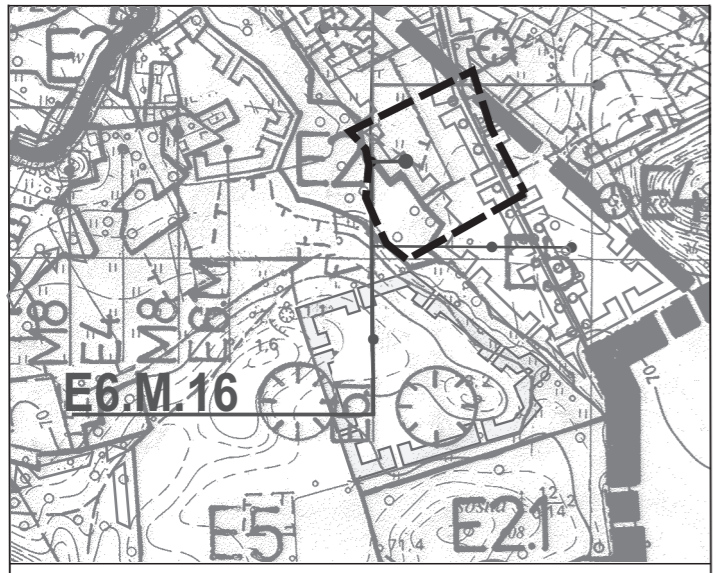
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

LsV Bartłomiej (imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe)

Wycinek mapy 1:10000 woj. lubuskie
miasto (gmina) Czerwińsk
ul. obręb Płoty
nr ewid. oryginału mapy 5168 24 23 24

SKALA 1:1000
dz. nr 283/12

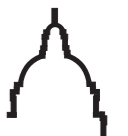
MIASTO I GMINA CZERWIŃSK
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /ZE ZMIANAMI/ SKALA 1:1000



- granica opracowania
- E - ekologia /lasy, parki, tereny otwarte/
- 6 - obszary rolnicze, które mogą być przeznaczone pod zabudowę
- 16 - obszar wymagający opracowania planu miejscowego
- M..- mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne

65-556 Zielona Góra
ul. Armii Krajowej 6/6
tel./fax (068) 3263002
Tel. (068) 3299636
Bogdan Rogóż
architekt

KAPITOL
Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne



LEGENDA:

- OZNACZENIA OGÓLNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA
 - TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - POSTULOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O TYM SAMYM UŻYTKOWANIU
 - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/
- FUNKCJE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - TEREN ZIELENI
 - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKA
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ PIESZO-JEZDNEJ
 - TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/221/13
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Płoty, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 12 marca 2013r. do 12 kwietnia 2013 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/221/13
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.) 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 dla terenów położonych w obrębie wsi Płoty 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 TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE WSI PŁOTY Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XVII/181/12 z dnia 31 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Płoty uznała za celowe wykonanie wymienionego planu. Tereny działek w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, zieleni, 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. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.). 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. Zarządu Powiatu Zielonogórskiego;
 5. Lubuskiego 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. Nadleśnictwa Zielona Góra
 12. Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu;
- 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 12 marca 2013r. do 12 kwietnia 2013 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 29 marca 2013 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.