

**UCHWAŁA NR VI/58/11
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. 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. Nr 80, poz. 717- tekst jednolity ze zm.²⁾), w oparciu o uchwałę nr XXX/265/10 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

2. Granice terenu objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, zieleni, wody powierzchniowej, komunikację i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN;
- 2) zieleni urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) wody powierzchniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 4) komunikację, w tym:
 - a) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

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

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. Z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz.1043, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159.

5) infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem E – elektroenergetyka.

§ 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref, 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. § 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą 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 sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;
- 10) *działalności usługowej* - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 11) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 12) *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;
- 13) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę poza którą nie może być wysunięto lico obiektu kubaturowego, z dopuszczeniem jej nieznaczego naruszenie dla zadaszeń wejściowych, dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego;
- 14) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe wolnostojące, trwale związane z gruntem, a także umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiektach budowlanych lub ogrodzeniach, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0m;
- 15) *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.

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 i formy dachu;
- 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) zadaszonych 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 siding;
- 2) lokalizacji reklam wielkogabarytowych;
- 3) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

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

2. Zakazuje się realizacji działalności gospodarczych należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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 komunikacyjnych, w szczególności 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, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze zieleni;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, tj. 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. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na obszarze objętym planem, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku, zobowiązuje się do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- a) niezwłocznego zawiadomienia o powyższym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza Czerwieńska, który jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

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

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;

- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

3. Nakazuje się zagospodarowanie terenów komunikacji pieszej w sposób umożliwiający poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

4. Na terenie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2:

1) dopuszcza się:

- a) realizację małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- b) stosowanie elementów użytkowych, w szczególności ławek, lamp oświetleniowych itp.;
- c) realizację ścieżek rowerowych;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia terenów, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych pod realizację obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc lokalizacji urządzeń rekreacyjno – sportowych, o ile wymagają tego względy bezpieczeństwa;
- b) lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

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

3. Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych.

4. Zakazuje się wtórnych podziałów terenów stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w § 9 ust. 2.

5. Postuluje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku planu.

6. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 5, wydzielanie działek może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową powinna wynosić 700 m², przy minimalnej szerokości - 18,0m, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu powiększenia nieruchomości przyległych;
- 2) działki powinny posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej, w tym także poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się na wszystkich terenach wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem umożliwienia właściwego korzystania z dzielonej nieruchomości.

7. 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 dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 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. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;

2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone indywidualnie przez właściciela sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

3) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu;

c) realizację sieci na terenie inwestora, za zgodą właściciela i na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się docelowo realizację wiejskiej sieci wodociągowej i pełne zaopatrzenie w wodę z tej sieci;

2) dopuszcza się możliwość budowy studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej;

3) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

4. 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.

5. 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.

6. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;

b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych.

7. 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.

8. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) nakazuje się skablowanie sieci;

3) wszelkie zadania inwestycyjne w fazie projektowania każdorazowo uzgodnić z telekomunikacją Polską S.A.(Pion Techniczny Obsługi Klienta Region Zachodni) w zakresie występowania kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 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, w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

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

§ 15. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, dla istniejących i projektowanych sieci, o szerokości uzależnionej od ich średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń.

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości:
 - a) 5,0m od linii rozgraniczających;
 - b) 12,0m od strony terenów leśnych;
- 4) program parkingowy i garażowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż w granicach nieruchomości;
 - b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość elewacji frontowej – do 15,0m.;
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0 m.;
 - gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;
- 2) w zakresie geometrii dachu ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce;

2) dopuszczalne:

- a) place gier i zabaw;
- b) tereny wypoczynku;
- c) ścieżki piesze, rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni terenu;
- 2) nakazuje się zachowanie pasa o szerokości min. 5,0 m umożliwiającego dostęp do terenów wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach.

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego oraz ciek w jego przebiegu;
 - b) zagwarantowanie dostępu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika wodnego i ciek.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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) lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji;
- c) lokalizację komunikacji rowerowej wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- d) lokalizację zieleni, elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m.

§ 20. 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;
- b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - stacja transformatorowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) wszelkie urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala 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.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Czerwieńska.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/58/11
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/58/11
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/58/11
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Uzasadnienie do Uchwały Nr VI/58/11

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 29 czerwca 2011 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PŁOTY. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XXX/265/10z dnia 24 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty uznała za celowe wykonanie wymienionego planu. Tereny działek w projekcie miejscowego planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleń urządzoną, 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 wsi Płoty nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr 95/XIII/00 r. z dnia 24 lutego 2000 r. Procedurę sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane pozytywne uzgodnienia: 1. Wojewody Lubuskiego Wydział Infrastruktury, Gorzów Wlkp. ul. Jagiellończyka 8; 2. Wojewody Lubuskiego Wydział Zarządzania Kryzysowego, Gorzów Wlkp. ul. Jagiellończyka 8; 3. Zarządu Województwa Lubuskiego, Zielona Góra ul. Podgórna 7; 4. Zarządu Powiatu Zielonogórskiego, Zielona Góra ul. Podgórna 5; 5. Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Woj. Urząd Ochrony Zabytków z siedzibą w Zielonej Górze, Zielona Góra ul. Kopernika 1; 6. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Zielona Góra ul. Jasna 10; 7. Wojewódzkiej Komendy Policji, Gorzów Wlkp. ul. Kwiatowa 10; 8. Okręgowa Dyrekcja Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Wrocław ul. Norwida 349. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Wrocław ul. Norwida 34; 10. Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze, Zielona Góra ul. Ptasia 2a; 11. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Zielonej Górze, Zielona Góra ul. Kazimierza Wielkiego 24a; 12. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Zielona Góra ul. Batorego 56; 13. Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Zielona Góra ul. Chopina 16; 14. Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu, Poznań ul. Gdyńska 45 i opinie: 1. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Czerwieńsk, ul. Rynek 252. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Gorzów Wlkp., ul. Jagiellończyka 83. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Zielona Góra, ul. Jasna 104. Komendy Miejskiej Państw. Straży Pożarnej, Zielona Góra, ul. Kasprowicza 15. Grupy Energetycznej „ENEA”, Zielona Góra ul. Zacisze 156. Telekomunikacji Polskiej S.A, Zielona Góra, Pl. Pocztowy 17. EWE – energii Międzyrzecz, ul. 30 Stycznia 678. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej Zielona Góra, ul. Dąbrowskiego 41B Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2010r. do 26 października 2010 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 26 października 2010 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 projektu miejscowego 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 spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tej sytuacji przekazuje projekt uchwałą w przedmiotowej sprawie w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.