

**UCHWAŁA NR VI/62/11
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. Nr 80, poz. 717- tekst jednolity ze zm.²⁾), w oparciu o uchwałę nr 208/XXVIII/06 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze i po stwierdzeniu ze ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta Czerwieńsk z dnia 24 lutego 2000 r., **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Zagórze w jej zachodniej części, ograniczony; od wschodu i północy drogą gruntową, od zachodu terenami leśnymi, od południa drogą powiatową relacji Łężyca - Płoty - Przylep, tzw. Drogą Radomską i terenami rolnymi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem 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 jednorodziną, pod sport i rekreację, zieleni urządzonej i nieurządzonej, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikację.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2;
- 2) pod sport i rekreację oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 3) zieleni i wody oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) ZP - zieleni parkowa;
 - b) ZŁ - zieleni nieurządzonej - łąki;
 - c) WS - wody powierzchniowe śródlądowe - (staw, strumień);

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. z 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.

4) komunikację, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KDL – droga publiczna lokalna;
- b) KDW1, KDW2 – drogi wewnętrzne;
- c) KX - ciągi piesze;

5) infrastrukturę techniczną oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) E - elektroenergetyka;
- b) K - kanalizacja.

§ 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;
- 6) odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegającej 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.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów;
- 5) symbole liczbowe wyróżniające teren;

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 i liczbowym;
- 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) *nieuciążliwej działalności gospodarczej* - należy przez to rozumieć działalność usługową i wytwórczą zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej;
- 11) *usługach uciążliwych* - należy przez to rozumieć wszelką działalność lub inwestycję będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nie będące przedsięwzięciami dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 12) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 13) *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;
- 14) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte główne lico obiektu kubaturowego, dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 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, 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) 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) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Ustala się odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania:

- 1) formę i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;
- 2) na terenach podmokłych wzdłuż cieku wprowadzić ukształtowaną powierzchnię wodną.

§ 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 oraz infrastrukturą techniczną.

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) usunięcie resztek budowli po planowanym składowisku odpadów w części północno - zachodniej terenu;

- b) stosowanie zabiegów agrotechnicznych dla odtworzenia warstwy gleby uprawnej i takiego ustabilizowania warunków wodnych, które zlikwidują nadmierną podmokłość podłoża i umożliwią prowadzenie prac agrotechnicznych w części środkowej terenu wokół zbiornika;
 - c) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
- 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;
 - 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.
6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
- a) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w szczególności dróg;
 - b) oczyszczenie koryta rowu i uregulowanie przepływu.
7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:
- 1) utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni- dęby i lipy i uzupełnienie ich zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym , pokrywające ukształtowane powierzchnie, 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 prawą, nie występują złoża kopalin.

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

2. Starannie wkomponowywać obiekty i urządzenia w istniejący krajobraz i dbać o ochronę walorów krajobrazowych.

3. Nawiązywać nową zabudowę poprzez detale architektoniczne np. lukarny, wykusze okna dachowe, balkony itp. i materiały wykończeniowe do istniejącej zabudowy we wsi Zagórze.

4. 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;
- 3) 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.

5. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków, nie stwierdzono również stanowisk archeologicznych.

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

2. Umożliwienie swobodnego poruszania się osób z osłabioną sprawnością ruchową, motoryczną na wszystkich przestrzeniach publicznych.

3. Na obszarze objętym planem stanowiącym przestrzenie publiczne (drogi, skwery i parki) 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.

§ 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 powinna być dostosowana do ich przeznaczenia, w tym zapewniać warunki do parkowanie i garażowanie 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;
- 4) zakazuje się:
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 23.0 m.;
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 800.0 m².

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: droga publiczne klasy L (lokalna) oznaczona na rysunku planu symbolami KDL, drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu KX.

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 projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia dróg wewnętrznych z wpięciem do istniejącej sieci wodociągowej w Zagórz.

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

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjnie projektowanymi odcinkami sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach wewnętrznych z odprowadzeniem do sieci w Płotach i dalej kanalizacją ogólnospławną do oczyszczalni w Czerwieńsku;
- 2) wody z opadów atmosferycznych odprowadzać do cieków lub warunkowo do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, do czasu realizacji systemu kanalizacji;
 - b) odprowadzanie wód opadowych na teren własnej nieruchomości i ich gospodarcze wykorzystanie.

6. W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje 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:
 - a) zasilanie terenu w energię elektryczną z projektowanej trafostacji podłączonej do istniejącej linii kablowej średniego napięcia;

- b) rozprowadzenie energii z trafostacji liniami kablowymi nieskiego napięcia do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym;
- 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określą Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra.
- 3) W przypadku planowanej zabudowy urządzeń głębokich (np kanalizacja sieć wodociągowa) dokonanie rozbudowy sieci elektroenergetycznej może nastąpić po jej wykonaniu.

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 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 zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci.
- 2) ustala się: rozdzielcza sieć gazowa w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne oraz rozporządzenia wykonawcze (jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego).

11. wszelkie projektowane obiekty , urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wysokości równej i większej od 50.0 m. n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy z siedzibą w 00-912 Warszawie 65 przy ul. Żwirki i Wigury 1C.

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

2. dopuszcza się :

- 1) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działek;
- 2) wyгородzenie działek.

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

4. 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. 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 symbolami MN1 i MN2.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) pod nieuciążliwą działalność usługową, handlową lub rzemieślniczą, 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, elementy małej architektury, oczka wodne i baseny.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) Na terenach oznaczonych w planie symbolem MN1:

- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDW;

- 4,0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KX;

- 12.0m od granicy gruntów leśnych;

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 zgodnie z rysunkiem planu;

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 18,0m.;

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) dachy dwu- i wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub dachówkopodobną o kącie nachylenia połaci od 22° do 45°; nadwieszonych okapach, przy dopuszczeniu dachów mansardowych;

b) możliwość umieszczania okien połaciowych i lukarn;

c) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne;

3) ustala się w zakresie materiałów i kolorystyki:

a) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych;

b) kolory tynków ścian pastelowe, ciepłe.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2:

1) ustala się:

a) posadowienie obiektów na odpowiednio skonstruowanych i głęboko posadowionych fundamentach na warstwach gruntów, które nie zmieniają właściwości geotechnicznych;

b) uwzględnienie przy konstrukcji obiektów podsiąkanie wód;

c) poprzedzenie lokalizacji obiektów rozpoznaniem geologicznym;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych oraz budowy obiektów podziemnych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny sportu oznaczone w planie symbolem US.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, kąpieliska, boiska sportowe, korty wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne- pod obiekty małej gastronomii, handlu oraz budynki administracyjne i pomocnicze związane z obsługą terenów rekreacyjno – sportowych, jako wolnostojących, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 100,0 m² i wysokości budynków do 5,0 m.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

a) wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25 %;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 %, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony ulicy w postaci, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) zakazuje się budowy garaży.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – ustala się:

1) gabaryty zabudowy: stosowanie indywidualnych rozwiązań dostosowanych do charakteru funkcji, przy nieprzekraczającej wysokości budynków do 1 kondygnacji nadziemnej;

2) geometria dachu: kształtowanie dachów w dostosowaniu do charakteru funkcji.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod parki, skwery, zieleńce;

2) dopuszczalne:

a) pod place gier i zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe;

b) pod tereny wypoczynku dla osób starszych, pod urządzenia i elementy małej architektury;

c) pod ścieżki piesze i rowerowe;

d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nakazuje się:

a) kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;

b) wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację pojedynczych obiektów gastronomii o powierzchni do 50.0m² i wysokości do 5.0m.;

- b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń o użytkowaniu niezwiązanym z podstawową funkcją terenu;
 - b) grodzenia terenów.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZŁ.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod łąki;
- 2) dopuszczalne pod użytkowanie rolnicze;
- 3) nakazuje się:
 - a) pozostawienie pasa technicznego o szerokości 3.0m liczony od górnej krawędzi brzegowej, umożliwiającego dostęp do rowu w stopniu wystarczającym do jego eksploatacji, który należy całkowicie wykluczyć z zabudowy kubaturowej;
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie szaty roślinnej nasadzeniami w postaci zieleni niskiej;
- 5) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenu;
 - b) odwodnienia terenu;
 - c) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych;
 - d) prowadzenia działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zbiornik rekreacyjny;
- 2)
 - a) przystani wodnych, stanic;
 - b) pomostów;
 - c) wysepek z terenami zieleni;
 - d) urządzeń związanych z wykorzystaniem zbiornika do celów przeciwpożarowych.

3. zakazuje się:

- 1) doprowadzenie wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania;
- 2) lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) w liniach rozgraniczających drogi budowę obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KDL, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m.;
- 2) dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji drogi;
- b) w liniach rozgraniczających drogi budowę obiektów komunikacji rowerowej;
- c) w liniach rozgraniczających drogi realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDL – droga publiczna lokalna o szerokości min. 10.0 m.;

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 KDW2.

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

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji - małej architektury, zatok i chodników;
 - b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczenia dróg:

- 1) KDW1 - drogi wewnętrzne o szerokości min. 9.0m.;
- 2) KDW2 - drogi wewnętrzne szerokość min. 8.0m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

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

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczenia drogi KX - ciąg pieszy o szerokości min. 6.0 m.

§ 24. 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 5.0 x 5.0 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 wykroczały 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) odgrodenie terenu od działek sąsiednich, w tym nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, zielen izolacyjna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się: uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykroczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powinny powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 2) nakazuje się zagwarantowanie dostępu–dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) grodzenie terenu;
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Tracą moc ustalenia uchwały nr 159/XXI/05 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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/62/11
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/62/11
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/62/11
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 29 czerwca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Uzasadnienie do Uchwały Nr VI/62/11

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 29 czerwca 2011 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PŁOTY. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ. Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XXXIII/310/10 z dnia 29 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty uznała za celowe wykonanie wymienionego planu. Tereny działek w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zielen, 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 zmiany 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 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 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 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. Starosty Zielonogórski, 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. Wojewódzkiej Komendy Policji, Gorzów Wlkp. ul. Kwiatowa 10; 7. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Wrocław ul. Norwida 34; 8. Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze, Zielona Góra ul. Ptasia 2a; 9. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Zielonej Górze Zielona Góra ul. Kazimierza Wielkiego 2 4a10 Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze Zielona Góra Al. Niepodległości 32 11. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Zielona Góra ul. Batorego 56; 12. Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Zielona Góra ul. Chopina 16; 13. 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. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Gorzów Wlkp., ul. Mickiewicza 12b5. Komendy Miejskiej Państw. Straży Pożarnej, Zielona Góra, ul. Kasprowicza 16. Grupy Energetycznej „ENEA”, Zielona Góra ul. Zacisze 157. Telekomunikacji Polskiej S.A, Zielona Góra, Pl. Pocztowy 18. EWE – energii Międzyrzecz, ul. 30 Stycznia 679. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej Zielona Góra, ul. Dąbrowskiego 41B Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2011r. do 10 maja 2011 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 10 maja 2011 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 zmiany 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.