

**UCHWAŁA NR VIII/81/11
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
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. 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 ze zm.²⁾), w oparciu o uchwałę nr XXXIII/311/10 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty i 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 roku i jego zmianę uchwaloną uchwałą nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk dla terenów położonych w obrębie wsi Leśniów Wielki, Płoty, Zagórze **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty.

2. Granice terenu objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik 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 do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleń, infrastrukturę techniczną i komunikację.

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

- 1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) pod tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) ZL - tereny lasów;
 - b) Z - tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) pod tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

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

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 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. 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, Nr 153 poz. 901.

- a) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) pod tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) E – tereny elektroenergetyki;
 - b) K - tereny kanalizacji.

§ 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) strefy ograniczonego użytkowania;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku;
- 2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;

- 5) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
- 9) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć 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 usługowej* - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, która nie występuje w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213 poz.1397)
- 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 wzdłuż terenów komunikacji, 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;
- 14) *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 skali, wysokości, formy dachu, układu kalenicy i sposobu grodzenia, zapewniające utrzymanie charakterystycznych dla danego terenu cech.

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

3. Zakazuje się:

- 1) stosowania materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding;
- 2) realizacji ogrodzeń od strony dróg z prefabrykatów betonowych.

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

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z komunikacją 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) 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, wprowadzając w każdym przypadku wyrównanie poniesionych strat w strukturze zieleni;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nowych nasadzeń przy uwzględnieniu ich docelowej wysokości i rozłożystości.

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

2. 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.

3. Na terenach objętym planem występuje jedno stanowisko archeologiczne.

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

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny komunikacji.

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

4. Dopuszcza się stosowanie elementów:

1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych i pieszo – jezdnych.

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

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

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

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

1) wielkości i kształty działek powinny być dostosowane do ich przeznaczenia, w tym powinny zapewniać warunki do parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych i użytkowników;

2) działki powinny mieć dostęp do drogi publicznej, w tym także poprzez drogi wewnętrzne;

3) działki powinny posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDD i drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

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

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, do czasu realizacji systemu kanalizacji;

b) odprowadzanie wód opadowych z terenów mieszkaniowych na teren własnej nieruchomości.

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

7. W zakresie elektroenergetyki:

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

2) dopuszcza się:

a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;

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

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła dla celów grzewczych i bytowych poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych 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 - dopuszcza się zaopatrzenia w gaz z istniejącej lub planowanej sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci.

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

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

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

Rozdział 3.

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

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

2. Nakazuje się:

1) powierzchnię placów, ulic, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych przy obiektach usługowych, uszczelniać;

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

§ 16. 1. Ustala się Strefę Ochrony Konserwatorskiej „W” – archeologicznej.

2. W strefie „W” ochrony stanowisk archeologicznych obejmujących w granicach określonych na rysunku planu jedno stanowisko archeologiczne osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane lub roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

§ 17. 1. Ustala się zasady zagospodarowania stref technicznych.

2. Od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wynoszącym 13.0 m. (po 6.50 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 18. 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.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 wraz z elementami małej architektury.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 6,0m od linii rozgraniczających dróg;
- 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 kącie nachylenia połaci od 22° do 45°;
- b) możliwość umieszczania okien połaciowych i lukarn;
- c) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: lasy;
- 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (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.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zieleni oznaczonej na rysunku planu symbolem Z.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – pod teren zieleni nieurządzoną;
- 2) dopuszczalne: rolnicze.
 - 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej, krzewów i powierzchni trawiastej;
 - 3) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.
 - 4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
 - 1) ustala się:
 - a) powierzchnia biologicznie minimum 70% powierzchni działki;
 - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury, jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów jak kamień i drewno;
 - b) przebieg liniowych obiektów infrastruktury technicznej tylko w przypadku jeśli inny jej przebieg nie jest możliwy;
 - 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych;
 - b) urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.

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 dróg budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KDD, 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 dróg;
- b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej;
- c) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się, utrzymanie w liniach rozgraniczających dróg KDD – drogi publiczne dojazdowe szerokości min. 10.0 m.

§ 23. 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) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się:

- a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji - zatok, chodników, małej architektury;
- b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się utrzymanie w liniach rozgraniczenia dróg KDW - drogi wewnętrzne szerokości min. 9.0 m.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: stacja transformatorowa słupowa, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, zieleni izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się: uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać 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.

§ 25. 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 wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

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

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Uzasadnienie

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PŁOTY UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ. Rada Miejska w Czerwieńsku uchwałą Nr XXXIII/311/10 z dnia 29 września 2010 r. 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, pod zieleń /lasy i zieleń nieurządzoną/, 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 2011 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 w Gorzowie Wlkp.; 2. Wydziału Zarządzania Kryzysowego w Gorzowie Wlkp.; 3. Zarządu Województwa Lubuskiego; 4. Starosty Zielonogórskiego; 5. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze; 6. Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp.; 7. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Zielonej Górze; 8. Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Zielonej Górze; 9. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu; 10. Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze; 11. Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Zielonej Górze; 12. Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu; 13. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze; i opinie: 1. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Czerwieńsku; 2. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.; 3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze; 4. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp.; 5. Komendy Miejskiej Państw. Straży Pożarnej w Zielonej Górze; 6. Grupy Energetycznej „ENEA” w Zielonej Górze; 7. Telekomunikacji Polskiej w Zielonej Górze; 8. EWE – energii z Międzyrzecza; 9. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Zielonej Górze; Był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 maja 2011r. do 7 czerwca 2011 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano w dniu 7 czerwca 2011 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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/81/11

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/81/11

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/81/11

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik3.doc