

UCHWAŁA 176/XXIII / 2001

RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 26 czerwca 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

uchwała się, co następuje :

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 96/XXI/92 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 11 listopada 1992 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 14, poz. 202 z 1992 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku Nr 104/XXIII/92 z dnia 29 grudnia 1992 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 1 poz. 5 z 1993 r. i Nr 157/XXVII/97 z dnia 29 października 1997 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 4, poz. 41 z 1998 r. w części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty.
2. Integralną częścią planu jest 5 rysunków planu, dwa w skali 1:500 a trzy 1:1 000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem :

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów :
 - 1) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej,
 - 2) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej.
2. Określa się zasady podziału na tereny i działki liniami rozgraniczającymi :
 - 1) obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych.
3. Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad :
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi funkcjami użytkowania terenów według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.
4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej oraz ich parametry pokazane na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Ich przebieg może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem "M",
 - 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10 m.,
 - b) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22° do 45°,

- 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
 - a) budynków gospodarczych lub usługowych związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych obiektów do budynków mieszkalnych lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i zakrzewień,
 - d) urządzeń rekreacji
 - 3) Zakazuje się :
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600 m²,
 - c) lokalizacji usług i zakładów pogarszających stan środowiska i szkodliwych dla środowiska. Uciążliwość usług nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela.
 - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt 2, jest :
 - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
 - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m².
2. Wyznacza się, tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami rzemieślniczymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem "MU",
- 1) Ustala się, następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10 m.,
 - b) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym o zbliżonej estetyce o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22° do 45°,
 - 2) Dopuszcza się lokalizację :
 - a) programu usługowego w parterach,
 - b) budynków usługowych związanych z rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-2 kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
 - c) dróg dostawczych, komunikacji pieszej, i miejsc postojowych,
 - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - e) nasadzeń drzew i krzewów.
 - 3) Zakazuje się, lokalizacji usług i zakładów pogarszających stan środowiska i szkodliwych dla środowiska. Uciążliwość usług nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela.
 - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt. 2, jest :
 - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego terenu,
 - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 60 % powierzchni terenu.
3. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowej, magazynowej i składowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „P”
- 1) Ustala się następujące dla tego terenu wymagania :
 - a) teren przeznaczony dla drobnej wytwórczości, składów i usług różnych o programie dostosowanym do potrzeb użytkowników nieruchomości
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku.
 - c) konieczność zharmonizowania zabudowy z otaczającym krajobrazem i nie dopuszczenia do jej dominacji nad naturalnymi punktami wysokościowymi
 - d) ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu o którym mowa w ust. 2 tym samym, powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej.
 - e) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu
 - 2) Dopuszcza się
 - a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień,
 - b) lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dachy płaskie w zabudowie przemysłowej

- d) wtórny podział terenu na mniejsze działki w oparciu o rzeczywiste potrzeby inwestorskie
- 3) W strefie, o której mowa w ust. 4, zakazuje się:
 - a) lokalizacji mieszkań i obiektów służby zdrowia,
 - b) lokalizacji zabudowy w korytarzach : linii energetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia.
- 4. Zasady obsługi terenów infrastruktury technicznej.
 - 1) Zaopatrzenie w wodę
 - a) pokrycie potrzeb z sieci wodociągu wiejskiego,
 - b) sieć rozdzielczą, tworzą przewody wodociągowe , zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) konieczność spinania przewodów w obwody zamknięte "pierścieniowe",
 - d) obowiązuje, zamontowanie hydrantów o średnicy minimum 80 mm w odległości co 150.0 m na sieciach wodociągowych.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych
 - a) ścieki sanitarne i wody deszczowe, odprowadzane do zakładanej oczyszczalni,
 - b) sieć kanalizacji ogólnospławnej tworzyć będą kanały zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) do czasu realizacji oczyszczalni gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach i wywożenie ich na oczyszczalnię w Czerwiesku,
 - d) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie obszaru objętego planem w energię z istniejących stacji transformatorowych 15/0.4 kV,
 - b) zasilanie w energię elektryczną odbiorców kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych w ust. 5 pkt 3 lit. a stacji transformatorowych zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,
 - c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
 - d) obowiązuje struktura użytkowania energii elektrycznej jak dla osiedla jednorodzinne nie zagęszczonego tj. oświetlenie, zmechanizowany sprzęt domowy.
 - 4) Zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
 - b) obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach, w postaci paliwa ekologicznego.
 - 5) Urządzenia telekomunikacyjne:
 - a) sieć telefoniczną, magistralną tworzyć będą, przewody kablowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) docelowa likwidacja napowietrznych linii telefonicznych.
 - 6) Usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach.

§ 4

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu :

- 1. Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego
 - 1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, obowiązuje użytkowanie gruntów , które przeznaczone są do zmiany, zgodnie z programem ich wykorzystania,
 - 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne.
 - 3) w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew.
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje tworzenie pasów zieleni "izolacyjnej" wzdłuż tras komunikacyjnych
- 2. Określa się warunki ochrony wartości kulturowych

W przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych przedmiotów które posiadają cechy zabytku, należy powiadomić o tym Zarząd Gminy i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Tereny , dla których plan ustala inne przeznaczenie, niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania z ustaleniami niniejszej uchwały. Na terenach dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adoptowane do przyszłego zgodnego z planem użytkowania . Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.
4. Obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób. Przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni kołowej, a różnice poziomów, niwelować pochylniami .

§ 5

Ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 96/XXI/92 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 11 listopada 1992 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 14, poz. 202 z 1992 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku Nr 104/XXIII/92 z dnia 29 grudnia 1992 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 1 poz. 5 z 1993 r. i Nr 157/XXVII/97 z dnia 29 października 1997 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 4, poz. 41 z 1998 r. w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Czerwieńsk.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku.



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Czerwieńsku
[Signature]
mgr Tadeusz Kopczyński