

UCHWAŁA 179 / 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 Leśniów Wielki.
2. Integralną częścią planu jest 5 rysunków planu, trzy w skali 1:500 a dwa w skali 1:1 000, stanowiących 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, usługowej komunikacyjnej, 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 obiektu, 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 budynku mieszkalnego 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 m^2 ,
 - 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 400 m^2 .
2. Wyznacza się tereny usług oznaczony na rysunku planu symbolem "U"
- 1) Ustala się następujące dla tego terenu wymagania :
 - a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje,
 - b) zwieńczenie budynków dachami wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy
 - 2) Dopuszcza się lokalizację :
 - a) komunikacji pieszej, i pieszo - jezdnej,
 - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów.
 - 3) Zakazuje się, lokalizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć środowisko
 - 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 70 % powierzchni terenu.
3. Wyznacza się tereny usług publicznych przeznaczonych pod inwestycje związane ze sportem i rekreacją oznaczone na rysunku planu symbolem "US" ,
- 1) Ustala się następujące dla tego terenu wymagania :
 - a) obiekty związane z obsługą turystyki i sportu nie mogą przekraczać wysokości 10.0 m od poziomu terenu do kalenicy i muszą być dostosowane do istniejącego otoczenia
 - b) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu
 - c) wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2.0 m z zastosowaniem gatunków zimnozielonych wzdłuż granic terenu.
 - 2) Dopuszcza się :
 - a) realizację programu usługowego/ handlu i gastronomii / z możliwością zabudowy trwałymi obiektami kubaturowymi o wysokości 1 kondygnacji, zharmonizowanymi z otaczającym krajobrazem.
 - b) lokalizację lokalnych ciągów komunikacji kołowej, pieszej
 - c) wprowadzenie elementów małej architektury, oraz lokalizację podziemnych liniowych systemów infrastruktury technicznej,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów .
 - 3) Zakazuje się,
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć środowisko,
 - b) podziału terenu na działki.
 - 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 70 % powierzchni działki.
4. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem "Z", których podstawowym przeznaczeniem są tereny biologicznie czynne, gdzie obowiązują ograniczenia i uwarunkowania w celu zachowania i ochrony występujących wartości przyrodniczych.
- 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) zachowanie istniejącego lasu, drzew , zakrzewień i terenów zielonych
 - b) zachowanie istniejącego układu fizjograficznego.
 - c) konieczność likwidacji funkcji sprzecznych z wymogami przyrodniczymi,
 - d) konieczność prowadzenia polityki ochronnej wraz z programem konserwacji,
 - 2) Dopuszcza się :
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
 - c) nowe zadrzewienia i zakrzewienia i usuwanie drzew chorych,
 - d) lokalizację lokalnych ciągów komunikacyjnych pieszo jezdnych i rowerowych,
 - e) tworzenia płaszczyzn wodnych
 - 3) Zakazuje się :
 - a) lokalizowania obiektów kubaturowych ,
 - b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eksploatacji surowców naturalnych.
5. 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 wytwórczości, składów i usług różnych o programie dostosowanym do potrzeb użytkowników nieruchomości
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniższej położonego narożnika budynku.
 - c) konieczność zharmonizowania zabudowy z otaczającym krajobrazem i nie dopuszczania 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 konieczność 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 urządzeń 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 korytarzu linii energetycznych.
6. Wyznacza się teren wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem "W"
- 1) ustala się następujące dla tego terenu wymagania :
 - a) teren zbiornika retencyjnego wód otwartych
 - b) teren hodowli ryb
 - c) teren rekreacji
 - 2) Dopuszcza się lokalizację :pomostów
 - 3) Zakazuje się :
 - a) doprowadzania wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
 - b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.
7. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem "H"
- 1) Ustala się następujące, dla tego terenu wymagania :

- a) lokalizacja hydrofornii,
 - b) konieczność doprowadzenia energii elektrycznej,
 - c) ewentualna uciążliwość hydrofornii nie może powodować przeszkód w użytkowaniu działek sąsiednich.
8. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem "KD" - ulice dojazdowe,
- 1) Ustala się następujące, dla tych terenów wymagania :
 - a) obowiązują linie rozgraniczające tereny określone na rysunku planu,
 - b) trasy rowerowe, wydzielone w płaszczyźnie jezdni,
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.
9. Zasady obsługi terenów infrastruktury technicznej.
- 1) Zaopatrzenie w wodę
 - a) pokrycie potrzeb z sieci istniejącego 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 Czerwieńsku,
 - d) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenów objętych 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 zagazifikowanego tj. oświetlenie, zmechanizowany sprzęt domowy.
 - 4) Zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła,
 - b) obowiązek stosowania czynnika grzejącego 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 olej lub gaz przewodowy.
 - 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
Tadeusz Kopczyński
mgr Tadeusz Kopczyński