

UCHWAŁA NR 48/VI/03
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
 z dnia 30 czerwca 2003 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
 Czerwieńsk dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm./ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje :**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 Czerwieńsk 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 154/XXVII/97 z dnia 29 października 1997 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego nr 4, poz. 41 z 1998 r. zmienionego uchwałami : 176/XXIII/2001, 179/XXIII/2001, 180/ XXIII/2001, 181/XXIII/2001, 182/XXIII/2001 z dnia 26 czerwca 2001r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 106 z dnia 30 października 2001 r. poz.758, 761, 762, 763, 764 części dotyczącej terenu położonego w obrębie wsi Płoty.

2. Integralną częścią planu jest pięć rysunków planu jeden w skali 1: 1 000, cztery w skali 1: 500 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następujące warunki ogólne zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, w tym określa się następujące funkcje użytkowania terenów;

1/ dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej
 2/ towarzyszącą w postaci terenów zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Określa się zasady podziału na działki :

1/ liniami rozgraniczającymi obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 2/ liniami rozgraniczającymi postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych rozgraniczającymi tereny o tym samym przeznaczeniu, o tych samych zasadach zagospodarowania.

3. Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad:

1/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
 2/ zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi terenami funkcjonalnymi według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.

4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej 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 ciągów komunikacyjnych.

§ 3. Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem „M”, dla których :

1/ ustala się następujące 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) 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 krzewów,

d) urządzeń rekreacji i wypoczynku,

3/ zakazuje się:

a) wydzielania działek, których szerokość lub długość jest mniejsza niż 18 m,

b) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 m^2 ,

c) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcie mogące znacząco wpływać na środowisko,

d) lokalizacji instalacji które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

e) zabudowy obszarów ograniczonego użytkowania od linii energetycznych SN.

4/ warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w § 3 ust 1 pkt 2, jest:

a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,

b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową, o której mowa w § 3 ust 1, 30% powierzchni działki, ale nie więcej niż 700 m^2 .

2.. Wyznacza się, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem „MU”, dla których:

1/ustala się, następujące wymagania:

a) maksymalna wysokość projektowanych 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° ,

c) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu,

2/ dopuszcza się lokalizację :

a) programu usługowego w parterach,

b) budynków usługowych związanych z usługami nieuciążliwymi jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-2 kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,

c) dróg dostawczych, komunikacji pieszej,

d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,

e) nasadzeń drzew i krzewów,

3/ zakazuje się:

a) lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcie mogące znacząco wpływać na środowisko,

b) lokalizacji instalacji które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

c) zabudowy obszarów ograniczonego użytkowania od linii energetycznych SN,

4/warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w § 3 ust 2 pkt 2 lit b, jest:

a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego terenu,

b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o którym mowa w § 3 ust. 2, więcej niż 60 % powierzchni terenu.

3. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem „Z”, gdzie obowiązują ograniczenia i uwarunkowania w celu zachowania i ochrony występujących wartości przyrodniczych, dla których:

1/ ustala się następujące wymagania:

- a) zachowanie istniejących drzew, krzewów i terenów zielonych,
- b) wprowadzenie nowych drzew i krzewów,
- c) konieczność likwidacji funkcji sprzecznych z wymogami przyrodniczymi,

2/ dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń i elementów małej architektury,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- d) lokalizację lokalnych ciągów komunikacyjnych pieszych,
- e) tworzenia płaszczyzn wodnych.

4. Wyznacza się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolami „KG” znajdujący się w liniach rozgraniczenia ulicy Lubuskiej dla którego ustala się utrzymanie parametrów technicznych ulicy jako drogi wojewódzkiej z dopuszczeniem uzasadnionych korekt oraz uzupełnień.

5. Wyznacza się teren komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem „KD” – droga lokalna, dla którego:

1/ ustala się następujące wymagania :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu,
- b) szerokość jezdni 6.0 m,
- c) dwustronny chodnik ,

2/ dopuszcza się:

realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,

3/ zakazuje się:

realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

6. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną.

1/ zaopatrzenie w wodę:

pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2/ odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych :

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do projektowanej oczyszczalni na terenie wsi Płoty,
- b) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem,

3/ zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie terenu objętego planem w energię z istniejącej stacji transformatorowej 15/0.4 kV,
- b) zasilanie w energię elektryczną odbiorców kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonym obwodami z wymienionej w ust. 6 pkt 3 lit. „a” stacji transformatorowej zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,
- c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,

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:

sieć telefoniczną, magistralną tworzą przewody zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulicę KD,

6/ usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie działek i wywóz ich na składowisko odpadów w Zielonej Górze.

§ 4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

1..Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego :

1/ w zakresie ochrony powierzchni ziemi,

gleba urodzajna /humus/ w czasie wykonywania wykopów pod obiekty i komunikację powinna być odłożona i wykorzystana na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń /trawniki, krzewy, drzewa/,

2/ w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejącym jest paliwo ekologiczne,

3/ w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew.

2. Warunki ochrony wartości kulturowych:

osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Czerwieńska i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot, wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

3. Obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób, tj. przejścia pieszkie należy projektować w poziomie jezdni kołowej a różnice poziomów, niwelować pochylniami.

4. Określa się, tymczasowy sposób, zagospodarowania terenów dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe przeznaczenie :

1/ dopuszcza się, wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z planem,

2/ dopuszcza się, zabudowanie obiektami tymczasowymi , jeżeli ich budowa jest niezbędna, dla prawidłowego wykorzystania terenów, lub będą mogły być adaptowane dla przyszłego , zgodnie z planem użytkowania.

§ 5. Ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6. Tracą moc dotychczasowe ustalenia planu o którym mowa w § 1 ust. 1 w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

B.R.

RADCA PRÁWNY
mgr Bronisława Prethorn



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ w Czerwieńsku

Leszek Jędras