

UCHWAŁA NR 159/XXI/05
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 28 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Zagórze.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 94/XII/04 z dnia 25 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 z dnia 24 lutego 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze.

Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Zagórze, w zachodniej części wsi ograniczony:

- 1) od wschodu i północy drogą gruntową,
- 2) od zachodu terenem leśnym
- 3) 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 4 załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 3 i 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, zieleń urządzoną, zieleń nieurządzoną, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 3.1 Ustalenia zmiany planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

- 1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów)
- 2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

- 8) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających 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.

§ 4. Ilećroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie -należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3.
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym,
- 6) liniach rozgraniczenia obowiązujących – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania,
- 7) liniach rozgraniczenia postulowanych – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania.
- 8) użytkowaniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) użytkowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,
- 10) dostępności do drogi publicznej –należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej,
- 11) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- 12) terenie zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowaną powierzchnię,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy –należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego,
- 15) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków publicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego,

- 16) usługi nieuciążliwe – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki,
- 17) uciążliwości – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska,
- 18) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5. 1 Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
- 2) dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9),
- 3) obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną),
- 4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.),
- 5) przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek),
- 6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach,
- 7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem,
- 9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II

Ustalenia planu

§ 6. 1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "**MN1**", dla którego ustala się, następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową typu wolnostojącą,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) budynków usługowych lub gospodarczych 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 krzewów,
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 1 pkt. 2 jest:
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 %

- powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 4) zakazuje się :
lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
 - 5) zakazuje się :
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 25.0 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m².

2. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "MN2", dla którego ustala się, następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową typu szeregową,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) zabudowę wolnostojącą,
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 2 pkt. 2 jest:
 - e) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - f) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 4) zakazuje się :
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 9.0 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 300 m².

3. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem „MN 3”, dla którego ustala się, następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową typu rezydencjonalną,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak:
 - a) pojedynczych obiektów usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym lub budynków gospodarczych 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 krzewów,
 - d) powierzchni wodnych,
 - e) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 3 pkt. 2 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 15 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 4) zakazuje się:
lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
- 5) zakazuje się:
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 35.0 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 2500 m².

4. Wyznacza się, teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem „U”, dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod obiekty i urządzenia handlowo -usługowe o znaczeniu lokalnym, zabezpieczające podstawowe potrzeby mieszkańców osiedla

- (budynki handlu, gastronomii, usług finansowo – ubezpieczeniowych, usług bytowych, usług rzemiosła itp.),
- 2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) pojedynczych obiektów rzemiosła,
 - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów,
 - e) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
 - 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 4 pkt 3 jest:
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
 - 5) zakazuje się :
 - a) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
 - 4) granice działki sąsiadującej z terenami zabudowy jednorodzinnej obsadzić podwójnym szpalerem drzew wysokich.

5. Wyznacza się, teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem „US”, dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod usługi związane ze sportem i rekreacją (boiska wielofunkcyjne, korty, place zabaw itp.), zieleń urządzona,
- 2) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) pojedyncze obiekty i urządzenia z zakresu usług komercyjnych związanych z obsługą użytkowników,
 - b) zespoły obiektów i urządzeń klubowo- sportowych (kręgielnia , klub kulturystyki itp.),
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów o wysokich walorach ozdobnych w różnych porach roku,
 - e) miejsc wypoczynku dla osób starszych i obiekty małej architektury,
 - f) ciągi piesze i rowerowych i miejsc postojowe dla rowerów,
 - g) obiekty szaleńców , trybun i szatni,
- 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w §6 ust.5 pkt 3 jest:
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 5) zachodnią granicę terenów sportowych odizolować wielowarstwową zielenią izolacyjną przeznaczając na ten cel od 5 ÷ 10 % terenów sportowych,
- 6) zakazuje się:

lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

6. Wyznacza się, teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem „WS”, dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zbiornik rekreacyjny,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak:

- a) przystani wodnych, stanic wodnych,
- b) pomostów,
- a) wysepek z terenami zieleni i powierzchnią trawiastą,
- d) urządzeń związane z wykorzystaniem zbiornika do celów przeciwpożarowych,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 6 pkt 2 jest:
 - c) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - d) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 10 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 4) zakazuje się :
 - a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

7. Wyznacza się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem "ZP", dla którego ustala się następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleni urządzoną,
 - a) pozostawienie 90 % powierzchni całkowitej działki jako teren biologicznie czynny,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej zielenią wysoką, krzewami i powierzchniami trawiastymi,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pojedynczych obiektów gastronomii,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc wypoczynku dla osób starszych, placów zabaw, urządzeń i elementów małej architektury,
 - d) lokalizację urządzeń i elementów małej architektury,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o użytkowaniu nie związanych z podstawową funkcją terenu.

8. Wyznacza się teren zieleni łąkowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ZŁ” dla którego :

- 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleni nieurządzoną o szczególnym znaczeniu przyrodniczym - łąki i pastwiska wzdłuż cieków wodnych,
 - b) zachowanie pasa technicznego umożliwiającego dostęp do rowu w stopniu wystarczającym do jej eksploatacji, 3.0 m liczony od górnej krawędzi brzegowej i całkowicie wykluczony z zabudowy kubaturowej, zgodnie z załącznikami graficznymi 1 do niniejszej uchwały,
 - c) zachowanie 100 % terenu jako biologicznie czynnego,
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenu rolnicze,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie szaty roślinnej nasadzeniami w postaci zieleni niskiej,
- 4) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenu,
 - b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu,
 - c) realizacji utwardzonych dróg publicznych,
 - d) odwadniania terenu,
 - e) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych,
- 5) zakazuje się prowadzenia jakichkolwiek działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych.

9. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KD” stanowiący drogę gminną klasy L (lokalną) dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.,
 - b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - b) ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
 - c) nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż chodników,
- 3) zakazuje się :
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających ulicę innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

10. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW1” stanowiący drogę dojazdową wewnętrzną dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m.,
 - b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,
- 2) dopuszcza się :
 - a) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - b) wydzielenie jednostronnie ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
- 3) zakazuje się :
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

11. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW2” stanowiący drogę wewnętrzną dojazdową dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.,
 - b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem,
- 2) dopuszcza się:
realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się:
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

12. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KX1” stanowiący ciąg pieszy dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m., o nawierzchni utwardzonej (polbruk)
- 2) dopuszcza się:
 - a) nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej ozdobnej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury i oświetlenie słupowe,
 - c) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się:
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi.

13. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KX2” stanowiący ciąg pieszy dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
szerokość w liniach rozgraniczających 4.0 m.,
- 3) dopuszcza się:
 - a) nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej ozdobnej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się :
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi.

14. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem „E”, dla którego ustala się następujące wymagania:

- 1) lokalizacja stacji transformatorowej,
konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.0 metrową jezdnią utwardzoną,
- 2) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 7. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania:

- 1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu,
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i zakrzewień,
- 2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :
forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zielen) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i 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.
- 3) wprowadzenie na terenach podmokłych wzdłuż cieku ukształtowanej powierzchni wodnej z wysepką połączoną z brzegiem mostkiem drewnianym.

§ 8. W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :

1. W celu zachowanie wartości przyrodniczej należy chronić:

- 1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez :
 - a) likwidację i rekultywację byłego składowiska odpadów w części północno zachodniej terenu,
 - b) zabiegi agrotechniczne 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 wodnego,
 - c) wyposażenie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w pełną infrastrukturę techniczną,

- d) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zielenią (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów i pod zabudowę i komunikację,
 - e) ograniczenie zmiany naturalnego ukształtowania,
 - f) chronienie w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan,
 - g) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystywanie ich do podlewania terenów zielonych,
 - h) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po segregacji wywożenie ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
- 2) wody podziemne poprzez :
- a) zlikwidowanie wylewiska ścieków przy radomskiej drodze,
 - b) oczyszczenie koryta rowu i uregulowanie przepływu,
- 3) atmosferę poprzez:
- a) wykorzystanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej,
 - b) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji,
2. W celu ochrony przed hałasem ustala się określony standard akustyczny terenu dla jednostek terenowych: MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.
3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy:
- 1) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejące drzewa (dęby i lipy) i uzupełnienie ich zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
 - 2) zakazanie lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe.
4. W celu ochrony zasobów środowiska zakazuje się:
- 1) lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska.
 - 2) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.
5. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9.1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy

- 1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,
- 2) nową zabudowę nawiązywać poprzez detale architektoniczne (np. lukarny, wykusze, okna dachowe, balkony, itp.) i materiały wykończeniowe do zabudowy istniejącej we wsi Zagórze,
- 3) osoba która w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem obowiązana jest:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Czerwieńska.

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi kołowe i ciągi piesze) ustala się następujące wymagania:

- 1) wzdłuż dróg KDW1 i KDW2 chodniki oddzielić od jezdni trawnikiem z zielenią ozdobną ze szpalerem drzew średniowysokich,
- 2) wzdłuż ciągów pieszych nasadzić dwustronnie drzewa niewysokie o pokroju kulistym, wprowadzić obiekty małej architektury (ławki, lampy, kwiatony itp.).

§ 11. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i a 4.0 od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) sytuowanie zabudowy w układzie szczytowym w stosunku do drogi dojazdowej,
- 3) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 9.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6.0 m.,
- 5) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko podobnym i kącie nachylenia połaci dachu w zabudowie mieszkaniowej od 35° do 45° i nadwieszonych okapach,
- 6) kolor dachów: naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 7) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 8) kolory tynków ścian: pastelowe ciepłe,
- 9) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki.

2. Dla zabudowy usługowej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej, 6.0 od działek sąsiednich,
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~50 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej dwie kondygnacje nie wyższe niż 12.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, dopuszcza się wyższe elementy budynków o charakterze akcentów architektonicznych,
 - b) zabudowy gospodarczej 6.0 m.,
- 4) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci dachu od 35° do 45°,
- 5) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 6) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe,
- 7) W przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki.

§ 12. W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
- 2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 13. Teren objęty ustaleniami planu wymaga określenia szczególnych warunków w zagospodarowaniu i ograniczeniu w jego użytkowaniu związanych tylko z warunkami gruntowymi poprzez:

- 1) wymianę gruntów nośnych lub zastosowanie specjalnego fundamentowania w części środkowej terenu
- 2) wykonanie badań geotechnicznych pod poszczególne obiekty budowlane na etapie przygotowania projektów realizacyjnych.

§ 14. 1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) system komunikacyjny osiedla składa się z drogi gminnej klasy L w liniach rozgraniczenia 10.0 m i dróg wewnętrznych o różnych parametrach; dróg KDW1 w liniach rozgraniczenia 8.0 pełniących funkcję ulic zbiorczych i dróg KDW2 w liniach rozgraniczenia 6.0 m pełniących funkcję sięgaczy.
Układ komunikacyjny uzupełniają: 6-metrowy ciąg pieszy KX1 z mostkiem nad zbiornikiem rekreacyjnym i 4- metrowe ciągi piesze w układzie prostopadłym do dróg kołowych.
- 2) układ dróg wewnętrznych dojazdowych połączony jest z układem zewnętrznym drogą gminną klasy L i drogą wewnętrzną klasy D.
- 3) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej przewidziane są co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż dróg dojazdowych o jezdniach o szerokości 6.0 metrów.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie projektowanymi odcinkami kanalizacji sanitarnej w ulicach dojazdowych wewnętrznych z odprowadzeniem do sieci w Płotach i dalej kanalizacją ogólnospławną do oczyszczalni w Czerwieńsku.
 - b) do czasu realizacji systemów kanalizacji gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich wywożenie na oczyszczalnię w Czerwieńsku,
 - c) wody z opadów atmosferycznych mogą być odprowadzane do cieków lub warunkowo do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu ,
 - d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach zabudowy jednorodzinnej z ich gospodarczym wykorzystaniem,
- 2) zaopatrzenie w wodę przewidziano z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia dróg dojazdowych wewnętrznych z wpięciem do istniejącej sieci w wodociągowej w Zagórz,
- 3) zasilanie terenu w energię elektryczną przewidziano z projektowanej trafostacji :
 - a) trafostację podłączono do istniejącej linii kablowej średniego napięcia ,
 - b) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzono energię do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym,
- 4) zaopatrzenie w gaz siecią gazową średniego ciśnienia z miejscowości Płoty i rozprowadzenie po terenie projektowaną siecią gazową średniego ciśnienia,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,

- 6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 15. Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2,3 4 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

- 1) użytkowanie dotychczasowe,
- 2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki,
- 3) wygrodenienie terenu działek.

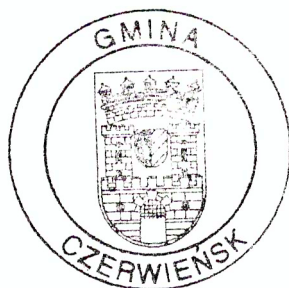
§ 16. Ustala się 1% - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III **Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

B.R.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ w Czerwieńsku

Leszek Jedras

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zmianami) Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim rozstrzyga co następuje :

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :
Teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunku planu
Przewidywany zakres i termin realizacji:
 - a. sieć wodociągowa o długości 1680.0 mb realizacja etapami,
 - b. sieć kanalizacji sanitarnej o długości 1300.0 mb, realizacja etapami, w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,
 - c. sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia o długości 2030.0 mb realizacja etapami,
 - d. sieć gazowa średniego ciśnienia o długości 1630mb, w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,
 - e. sieć dróg wewnętrznych – o szerokości jezdni 6.0 m, o długości 1500.0 mb,
- o szerokości jezdni 3.5 m, o długości 700.0 mb,realizacja etapami po ułożeniu w danej drodze wszystkich przewidywanych planem sieci infrastruktury technicznej i pobudowaniu obiektów podstawowych na minimum 80% działek budowlanych położonych przy danej drodze.
Zakres realizacji wymienionych powyżej sieci nie obejmuje:
 - realizacji przyłączy,
 - trafostacji,
 - budowy linii energetycznych średniego napięcia zasilającej trafostację,których budowa nie należy do zadań własnych gminy.
2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
Teren objęty planem miejscowym w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunku planu :
 - finansowanie zadań związanych z realizacją sieci wodociągowej, linii elektroenergetycznych nn i dróg wewnętrznych dojazdowych nastąpi ze środków własnych gminy,
 - finansowanie zadań związanych z realizacją sieci kanalizacji nastąpi ze środków własnych gminy i pomocowych,
 - finansowanie sieci gazowych nastąpi ze środków właściciela sieci.

Załącznik nr 4
do uchwały nr 159/XXI/05
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 28.06.2005 r.

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga co następuje :

Do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 12.05.2005 do 02.06.2005 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

RADA MIEJSKA w CZERWIEŃSKU
Rynek 25
66-016 CZERWIEŃSK
tel. (068) 3278091

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ w Czerwieńsku
Leszek Jędras
Leszek Jędras