

UCHWAŁA NR XIII/129/08
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 30 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sudół.

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk*, uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta z dnia 24 marca 2000r. **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sudół, Gmina Czerwieńsk.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały nr 68/VII/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sudół.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 500 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące załącznikiem nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, będące załącznikiem nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, na których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1/ pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2/ pod komunikację, oznaczone symbolami:
 - a) KD – teren drogi publicznej;
 - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) pod infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolem:
E – elektroenergetyka.

§ 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) przeznaczenie 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;
- 3/ rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu 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 przejściowe i końcowe.

2. W planie nie występują:

- 1/ tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2/ tereny do scalania i ich ponownego podziału.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ granica opracowania;
- 2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 4/ symbole określające przeznaczenie terenów.

4. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1/ uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2/ planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3/ przepisach szczególnych - 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. 2 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/ obowiązujących liniach rozgraniczenia - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7/ 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;
- 8/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 9/ dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 tekst jednolity, z późn. zm.);
- 10/ drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych,
- 11/ zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12/ wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
- 13/ powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 14/ powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 15/ wskaźniku intensywności zabudowy I_z – należy przez to rozumieć iloraz: sumy powierzchni całkowitych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni tej nieruchomości;
- 16/ działalność gospodarcza nieuciążliwa – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
- 17/ zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 18/ 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;
- 19/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu;

20/ reklama wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym planie

§ 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

1. 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 szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

2. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych, tj. realizacji nowych obiektów, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się:

- 1/ zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
 - a) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości i itp.;
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane;
 - c) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacinienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych;
 - d) w terenach sąsiadujących z terenami lasów minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 12.0 m;
- 2/ przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:
 - utwardzonego wjazdu na teren działki;
 - dojścia do budynku;
 - zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
 - miejsc do parkowania;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - zieleni dekoracyjnej i elementy małej architektury.

3. Dopuszcza się umieszczanie elementów reklamowych (szyldy, reklamy, tablice informacyjne) na ścianie budynku czy ogrodzeniu, przy czym nakazuje się aby:

- a) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ścianach budynków nawiązywały do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczały poza obrys budynku;
- b) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ogrodzeniach nawiązywały do jego tektoniki,

4. Zakazuje się stosowania :

- 1/ materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding dla obiektów mieszkaniowych;
- 2/ reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach zabudowy jednorodzinnej , dróg publicznych - znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla wszystkich terenów położonych w granicach planu:

- 1/ zakazuje się lokalizowania działalności gospodarczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w ustawie prawo ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się poziomy hałasu w środowisku , powodowane przez różne grupy hałasu, w tym drogowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w ustawie prawo ochrony środowiska

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- 1/ nakazuje się:
 - a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy;
 - b) organizowanie sposobu gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2/ dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu.

4. 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 przedsięwzięć, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w zapisach ustawy o ochronie przyrody;
- 2/ kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

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

2. Na obszarze objętym planem zobowiązuje się osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku do:

- 1/ wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2/ zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3/ niezwłocznego zawiadomienia o tym 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 terenie objętym planem nie występują obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków.

4. Na terenie objętym planem występuje stanowisko archeologiczne.

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

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią :

1/ drogi publiczne;

2/ drogi wewnętrzne ;

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust 2 ustala się zakaz ich grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości

4. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust 2 nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez :

umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych i na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym, z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego;

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

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

3. Każdorazowo wydzielanie nowej samodzielnej działki budowlanej musi spełniać wymogi minimalnej szerokości i powierzchni:

dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:

- minimalna szerokość frontu działki - 20.0 m.;

- minimalna powierzchnia działki – 800.0 m²;

4. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co, najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m. posiadającą połączenie z drogą publiczną.

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

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych należy uwzględnić odpowiednio:

1/ projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;

2/ utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;

3/ przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

1/ zlokalizowana w granicach terenu objętego planem droga publiczna lokalna (droga gminna relacji Nietków – Sudół – Drzonów);

2/ uzupełnienie układu tworzą drogi wewnętrzne dojazdowe, stanowiące dojazdy do zespołu budynków i do poszczególnych budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

- 3/ program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4.

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

2. Dopuszcza się realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1/ dostawę wody na teren gwarantującej pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej,
- 2/ dopuszczenia do użytkowania indywidualnych ujęć wody pod warunkiem lokalizowania i projektowania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3/ utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 4/ ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określić zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z późniejszymi zmianami.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych

- 1/ nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) lokalizowanie nowej sieci w liniach rozgraniczających dróg i ścieżek pieszych z uwzględnieniem przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2/ dopuszcza się:
 - a) w przypadku braku innych możliwości przebieg sieci przez tereny działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach, które docelowo będą włączone do sieci.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych dopuszcza się:

- a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg do gruntu poprzez stosowanie przepuszczalnych nawierzchni;
- b) gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1/ zapewnienie pokrycia z istniejącej i rozbudowywanej sieci w zależności od zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych pod warunkiem:
 - a) zabezpieczenia tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) poza pasami jezdni za uzgodnieniem z właścicielem terenu na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

zapewnienie pokrycia z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej w zależności od zapotrzebowania na energię elektryczną pod warunkiem:

- a) zasilania nowych odbiorców ze projektowanej stacji transformatorowej (parterowa, wieżowa, słupowa).
- b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanej stacji transformatorowej liniami kablowymi lub w szczególnych przypadkach napowietrznymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
zapewnienie dostępu do rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej po rozbudowie systemu w zależności od zapotrzebowania.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się :
usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach działki budowlanej o określonym przeznaczeniu nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli pod warunkiem , iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

4. W momencie pojawienia się, w odniesieniu do konkretnej działki realnych związanych z konkretnym inwestorem możliwość realizacji podstawowego jej przeznaczenia, dopuszczone zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa winna niezwłocznie ulec likwidacji.

Rozdział 3

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

§ 14. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

2. Na terenach sąsiadujących z terenami leśnymi, minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 12.0 m.

§ 15. 1. Ustala się warunki zagospodarowania ciągów alei.

2. Nakazuje się przeznaczyć do zachowania istniejącą zieleń wysoką.

- 1/ przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów należy:
tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem, a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
- 2/ dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość:
 - a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 16. 1. Ustala się warunki zagospodarowania Strefy Ochrony Konserwatorskiej „W” – archeologicznej

2. Nakazuje się dla obszarów znajdujących się w granicach strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu konieczność:

- 1/ uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych w obszarze strefy ze służbą ochrony zabytków – Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2/ zawiadamianie odpowiednich służb ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych;
- 3/ prowadzenie nadzoru archeologiczno – konserwatorskich na koszt inwestora w momencie podjęcia realizacji inwestycji;
- 4/ poprzedzanie rozpoczęcia prac ziemnych otrzymaniem stosownych zezwoleń ze strony służb ochrony zabytków.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub działki budowlanej, z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że:
 - a) wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych , składowania odpadów;
 - b) prowadzona działalność gospodarcza musi zaliczać się do nieuciążliwej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1/ nakazuje się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 30%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50 %;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy Iz do 0.7 ;
 - d) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż;
 - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
- 2/ zakazuje się:
 - a) stosowania dla budynków mieszkalnych, pokryć dachowych z blachy trapezowej itp.;
 - b) budowy garaży wolno stojących powyżej 2 stanowisk;
 - c) lokalizacji działalności handlowej, usługowej, której uciążliwość, przekracza dopuszczalne normy wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - d) użytkowania i składowania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- 3/ dopuszcza się:

- a) realizację zbiorników wodnych, zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;
- b) realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1/ ustala się dla zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na bezpośrednio przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 18.0 m.;
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12.0m,
 - gospodarczej i garaży 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 6.0 m.;
- 2/ ustala się w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°;
 - b) dopuszcza się umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
 - c) dla zabudowy garażowej – dachy w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1/ przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy (L) lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
 - b) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. 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, zlokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji pieszej;
- 2/ dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
 - c) lokalizację zieleni;
 - d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

nakazuje się utrzymanie dla drogi gminnej klasy (L) lokalnej oznaczonej w planie symbolem KD szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż– 15.0 m. z dopuszczeniem odstępstw według rysunku planu;

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

- 1/ przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej klasy (L) lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2/ przeznaczenie dopuszczalne :
 - a) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
 - b) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. 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 korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji pieszej;
- 2/ dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
 - c) lokalizację zieleni.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1/ nakazuje się dla drogi wewnętrznej lokalnej KDW1:
 - a) zapewnienie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż – 9.0 m.;
 - b) zapewnienie w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1.20 m.;
- 2/ dopuszcza się w liniach rozgraniczenia drogi pasy zieleni zlokalizowane od strony jezdni.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW 2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

- 1/ przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych klasy (D) dojazdowe (sięgacze) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
 - b) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się dla drogi wewnętrznej dojazdowej KDW2:
 - a) zapewnienie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż – 8.50m.;
 - b) zapewnienie w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,20 m.;
- 2/ dopuszcza się:

stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1/ podstawowe: stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

- 2/ dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, zieleń 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.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 22. 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%

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Gminy Czerwieńska.

***Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Leszek Jędras***

B.R.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r.; Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./ i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych /Dz. U. z 2005 r.; Nr 249, poz. 2104 z późn. zm./ Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Sudół, w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunku planu.
Przewidywany zakres i termin realizacji:
 - a) sieć wodociągowa o długości ~ 340.0 mb realizacja etapami,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o długości ~340.0 mb, realizacja etapami,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o długości ~200.0 mb, realizacja etapami,
 - d) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia o długości ~500.0 mb, realizacja etapami,
 - e) sieć gazowa średniego ciśnienia o długości ~340.0 mb,
 - f) sieć dróg wewnętrznych – o szerokości jezdni 6.0 m, o długości ~340.0 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, kanalizacyjnej i dróg wewnętrznych dojazdowych nastąpi ze środków własnych gminy i pomocowych,
 - finansowanie sieci gazowych i elektroenergetycznych nastąpi ze środków właściciela sieci.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIII/129/08
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 30.04.2008 r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sudół obejmującego teren położony w południowej części miejscowości, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku, w dniach od 30.01.2008 do 19.02.2008 r., nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.