

UCHWAŁA NR XXII/204/09
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 24 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 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.¹), 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.²), w oparciu o uchwałę nr X/89/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 listopada 2007 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty*, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r., **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty dla terenu działek nr ewid. 200/1, 201, 311 zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od strony północnej i zachodniej drogą powiatową relacji Płoty - Łężyca;
- 2) od wschodu terenami PKP;
- 3) od południa granicą lasu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki :

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1: 10 000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, las, zieleń nieurządzoną, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

1) zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolami :

- a) **MN1** - jednorodziną wolnostojącą;
- b) **MN2** -jednorodziną szeregową;

2) zieleń nieurządzoną oznaczoną symbolem **ZN**;

3) komunikację, oznaczone symbolami:

- a) **KDL** –droga publiczna lokalna ;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2007 r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458; z 2009 r., Nr 52, poz. 420.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413.

- b) **KDW1, KDW2 i KDW3**– drogi wewnętrzne;
- c) **KX** –ciągi piesze;
- 4) 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 przeznaczenia 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 i infrastruktury technicznej;
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - i) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Rozdział 3, zawierający 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 końcowe.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) strefy ograniczonego użytkowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenu i numery wyróżniające go spośród innych terenów;
- 5) pozostałe oznaczenia nie wymienione wyżej mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku ;
- 2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) *przepisach odrębnych* - 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 tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni działki lub min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;

- 8) *dostęp 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;
- 9) *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, należące do właścicieli gruntów;
- 10) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 11) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12) *wysokość zabudowy* - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 13) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 14) *przestrzeni publicznej* - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak chodniki, w tym także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce, aleje parkowe;
- 15) *działalności gospodarczej nieuciążliwej* – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
- 16) *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;
- 17) *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, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 18) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0 m.;
- 19) *strefie technicznej, w tym strefie ograniczonego użytkowania* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu 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 w warunkach zagospodarowania poszczególnych 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 rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjna - o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.

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 średniej- 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 zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych;
 - d) na 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:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki;
 - b) dojścia do budynku;
 - c) zadaszzonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
 - d) miejsc do parkowania;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni dekoracyjnej i elementów małej architektury.

3. Zakazuje się stosowania:

- 1) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista;
- 2) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) znaków informacji wizualnej w miejscach w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

4. Dopuszcza się stosowanie:

- 1) materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków według projektów indywidualnych;
- 2) krat lub żaluzji zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe oraz markiz – z zastrzeżeniem spójności wizualnej - pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
- 3) ogrodzeń działek budowlanych, widocznych od strony ulic lub innych przestrzeni publicznych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, nawiązujących do cech architektury budynków i stosowania prefabrykatów betonowych tylko wg projektów indywidualnych;
- 4) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:

- a) umieszczania w strefie frontowej budynków - na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi oraz dostosowania wymiarami do gabarytów budynków i detali architektonicznych;
- b) nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizowania działalności gospodarczych potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu **symbolem MN1, MN2** - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”.

4. W zakresie ochrony przed hałasem od kolei:

- 1) na granicy działek od strony linii kolejowej nakazuje się zlokalizowanie ekranów akustycznych o takiej wysokości, aby górna krawędź ekranu znajdowała się 5m powyżej poziomu toru kolejowego (od 0.5 m do 5.0 m w zależności od wysokości nasypu kolejowego);
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie strefy oddziaływania hałasu kolejowego uzależnia się od wybudowania całego planowanego ekranu akustycznego.

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

6. 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) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 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.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, nakazuje się: uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów i dróg.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się:
 - a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
 - b) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek wyrównania poniesionych strat w strukturze zieleni;
 - c) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
- 2) dopuszcza się wydzielanie i realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

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

2. Nakazuje się na obszarze objętym planem osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku:

- 1) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomienie o tym odpowiedni organ służby ochrony zabytków oraz Burmistrza Czerwieńska.
- 4) Burmistrz Czerwieńska jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

3. Na terenach objętych planem nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani do ewidencji zabytków.

4. Na terenach objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

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

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów pochylnie;
- 2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci.

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

2. Ustalenia planu, odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów, obowiązują niezależnie od istniejących podziałów na działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – ustala się minimalną powierzchnię działek - min. 600 m²;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową – ustala się minimalną powierzchnię działek - min. 360 m²;
- 3) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:
 - a) zgodność z funkcją określoną w planie;
 - b) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek;
 - c) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;
- 4) dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek budowlanych.

§ 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 budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:

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

- 2) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań;
- 3) budowę chodników dla pieszych;
- 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem tworzą :

- 1) droga powiatowa relacji Płoty – Łężyca ;
- 2) drogi wewnętrzne umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych;
- 3) ciąg pieszy;
- 4) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji.

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

2. Dla terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych wraz z przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu przy czym:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
 - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej;
 - b) ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjętą zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
- 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
 - b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla projektowanych sieci wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
- 3) dopuszcza się użytkowanie studni pod warunkiem zbadania ich przydatności.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych, oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej - ściekami:

- 1) nakazuje się:

- a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla projektowanych sieci kanalizacyjnych wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, możliwość lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków;
 - b) przebieg sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych - z budowanej sieci;
- 2) nakazuje się:
- a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

7. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilac nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi podziemnymi;

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i urządzeń nadawczych.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów, np. skup złomu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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. Nakazuje się likwidację dopuszczonego tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Dopuszcza się realizację:

nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14. 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%.

Rozdział 3

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

§ 15. 1. Ustala się strefy techniczne.

2. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonej strefy, konieczne jest uzyskanie zgody właściciela sieci.

3. W strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35.0 m. (po 13.50 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych;
- 3) z chwilą skablowania podziemnego linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać obszar ograniczonego użytkowania.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- 1) nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - b) wykorzystywania 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;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 30%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
 - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) lokalizację na granicy działek, od strony linii kolejowej ekranów akustycznych o takiej wysokości, aby górna krawędź ekranu znajdowała się 5.0 m. powyżej poziomu toru kolejowego (od 0.5 m do 5.0 m w zależności od wysokości nasypu kolejowego);
 - e) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na budynek;
 - 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) dopuszcza się lokalizowanie :
 - a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;
 - b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się dla zabudowy:

gabaryty - wyważone, proste bryły, dostosowane do istniejącego otoczenia;
- 2) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m., a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0 m.;
- 4) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy dwu lub wielospadowe;
- 5) dopuszcza się :
 - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
 - b) stosowanie, w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, identycznych kątów nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) pod zabudowę usługową w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie , itp.;
 - b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

nakazuje się, aby działalność usługowa, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stwarzała uciążliwości dla otoczenia (usługi nieuciążliwe);

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 50%;

- b) powierzchnia biologicznie czynna –minimum 30% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
 - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż;
 - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie :
- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;
 - b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.**
- 1) ustala się dla zabudowy:
- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie do istniejącego otoczenia; szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przy stosowanie szerokości segmentu rozwiązania indywidualne;
 - b) wysokość zabudowy:
dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - c) w zakresie geometria dachu dopuszcza się:
 - przy kształtowaniu dachów – rozwiązania indywidualne.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: lasy,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji);
- 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
- 1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu (przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu);
 - 2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych , za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe –skwery, zieleńce;
 - 2) dopuszczalne :
 - a) plac gier i zabaw;
 - b) teren wypoczynku;
 - c) zieleń ozdobna, ścieżki piesze, elementy małej architektury.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie :
 - a) w obszarze ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej krzewów i powierzchni trawiastej;
 - b) poza obszarem ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej zieleni wysokiej;
 - 3) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.
- 4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:**

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki ;
 - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie :
urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych;
 - b) urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

2. Zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m.;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej;
 - c) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

poszerzenie linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną w planie symbolem **KDL** o szerokość 6.0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW2.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się dla dróg wewnętrznych:

- 1) dla KDW1 szerokość w liniach rozgraniczających min. 15.0 mn.;
- 2) dla KDW2 szerokość w liniach rozgraniczających min. 12.0 mn.;
- 3) lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

§ 22. 1. Wyznacza się teren komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe : ciąg pieszy;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) szpalery drzew, zakrzewienia, zieleń ozdobna;

- c) ścieżki rowerowe;
- d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) nakazuje się:
zachowanie szerokości ciągu w liniach rozgraniczonych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się :
stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, 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.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 25. 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 Czerwieńsk.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Leszek Jędras*

B.R.