

wyłożenie w dniach od 27 czerwca 2023 r. do 18 lipca 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j.), w związku z uchwałą 0007.241.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku, z dnia 24 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Leśniów Wielki, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 4,87 ha, ograniczony:

- 1) od zachodu – publiczną drogą wojewódzką;
- 2) od północy – terenami rolnymi;
- 3) od południa – publiczną drogą gminną nr 001190F.
- 4) od wschodu – wewnętrzną drogą gminną.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

7. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk”, uchwalonej uchwałą Nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni;

- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) granica pasa technologicznego linii napowietrznej SN.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 5) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 7) grunty rolne lub leśne wymagające ochrony;
- 8) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5.

1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 16, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 17 do 20, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy lub równy 12°;
- 2) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;

- 7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
 - 8) strefa zieleni - część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 9) teren - obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budowli lub wiat – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonego punktu tego obiektu,
 - b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu w przy najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;
 - 11) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu i numeruje w ramach danego przeznaczenia.

2. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. W planie wyznacza się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) IE - teren elektroenergetyki.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
 - b) dopuszcza się przekroczenie tych linii na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;

- 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) dopuszcza się realizację budynków z bali drewnianych i stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;
- 7) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków garaży lub gospodarczych jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowi;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów lub zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach należących do klasy przeznaczenia – MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją

elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską w planie stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – Leśniów Wielki 15 (AZP 61-12/15) – punkt osadniczy z okresu epoki brązu, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego, mają zastosowanie przepisy odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

1. Dla sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

- 1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, będących częścią dystrybucyjnej sieci energii elektrycznej, w poziomie, dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu w planie wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych.

3. W przypadku skablowania sieci, ustalenia ust. 1 pkt 1 lub ust. 2 pkt 1 nie obowiązują.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 900 m²;

- 2) minimalne fronty działek - 20 m, za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych i na zakończeniu sięgaczy;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego - powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°, za wyjątkiem działek położonych przy placach manewrowych i na zakończeniu sięgaczy.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, o ile takie wystąpią, parametr szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, nie obowiązuje.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.

1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, wydzielone na obszarze objętym planem, powiązane z usytuowaną poza granicami planu - drogą wojewódzką, poprzez drogę gminną.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura, kancelarie, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie i odnowy biologicznej, salony fryzjerskie, kosmetyczne i inne obiekty rzemieślnicze, obiekty sportowe – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody - w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki - w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona;
- 3) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej, przy czym:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;
- 3) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 4) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

W zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania wydzielonych terenów, do czasu realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem ustalonym w planie:

- 1) zakazuje się umieszczania obiektów nietrwale związanych z gruntem lub tymczasowych, za wyjątkiem obiektów - na czas budowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów lub zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, komunikacji pieszej i zieleni urządzonej.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 16.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW i 3MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - b) usługi rzemieślnicze,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) usługi sportu i rekreacji,
 - f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - g) usługi biurowe i administracji,
 - h) zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację usług jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że zajmują parter i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) w strefie zieleni o szer. 2 m, oznaczonej na rysunku planu, nakazuje się realizację wewnętrznej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - minimum 50 % zimozielonych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) dla terenu 1MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KR i 20 m, liczonej od granicy planu,
 - b) dla terenu 2MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i granicy planu,
 - c) dla terenu 3MNW - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, dróg wewnętrznych 3KR, 4KR i granicy planu;
- 3) parametry budynku mieszkalnego:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,
 - d) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski stanowiący maksymalnie 20 % powierzchni dachu stromego liczonej w poziomie,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego – od 30° do 50°,
 - dla terenu 1MNW: kierunek głównej kalenicy dachu – równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) parametry budynku garażu, gospodarczego lub wiaty:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego lub maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
 - c) zasady kształtowania dachu:
 - rodzaj dachu - stromy, symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - kąt nachylenia połaci dachowych dachu stromego – od 20° do 40°;
- 5) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 5 m;

- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,01 do 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 9) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 900 m².

4. Dla części terenu 2MNW, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 18.

1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem 1IE, ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

2. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Dla terenu 1IE, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - 1;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%.

§ 19.

1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe – pas na poszerzenie drogi dojazdowej.

2. Dla terenu 1KDD, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 2 m.

3. Dla terenu 1KDD, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

§ 20.

1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR i 4KR, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) 1KR – 10,0 m, z poszerzeniem na zakończeniu siegacza;
- 2) 2KR i 3KR – 8 m;
- 3) 4KR – 8 m, z poszerzeniem na zakończeniu siegacza.

3. Dla części terenu 1KR, która znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 uchwały.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.