

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ścieżki rowerowej w Laskach i Nietkowie oraz terenu Gminnego Centrum Bezpieczeństwa w Czerwieńsku.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwałą Nr 0007.374.2023 z dnia 10 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ścieżki rowerowej w Laskach i Nietkowie oraz terenu Gminnego Centrum Bezpieczeństwa w Czerwieńsku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ścieżki rowerowej w Laskach i Nietkowie oraz terenu Gminnego Centrum Bezpieczeństwa w Czerwieńsku, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny komunikacji drogowej i rowerowej oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

5. 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 5 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 6 do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

§ 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione 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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

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

§ 5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych 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;
- 2) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji budynku;
- 5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) 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;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

- 9) 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

§ 6.

1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 3,30 ha, oznaczone symbolami:

- 1) **KDD-KPR** – teren drogi dojazdowej lub komunikacji rowerowej (pow. ok. 3,04 ha);
- 2) **KR-KPR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji rowerowej (pow. ok. 0,18 ha);
- 3) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (pow. ok. 0,08 ha).

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 3) dopuszcza się budowę przy granicy działki budowlanej ze ścianami z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz w odległości 1,5m od granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 4) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednocionej kolorystyce czerwieni, brązu i szarości na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 8) 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.

2. 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

§ 8.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska zakazuje się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 terenie oznaczonym symbolem literowymi UB, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni gruntu 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 gruntu;
- 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) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9.

1. Na rysunku planu w załączniku nr 2, w obszarze zabudowanym wsi Nietków, znajduje się zaspół folwarczny w Nietkowie, który ujęty jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektów historycznej wieży i trafostacji nakazuje się zachowanie gabarytów bryły, kątów nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia. Należy utrzymać ceglaną elewację wieży. Dla budynku Ochotniczej Straży Pożarnej dopuszcza się jego rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z poszanowaniem historycznej substancji zabytkowej

3. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: **KDD-KPR i KR-KPR**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności terenu;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zapisy zawarte w rozdziale 13.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

1. Obszar objęty planem w całości, położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach odrębnych.

2. Część obszaru objętego planem w załączniku nr 1 oznaczonego linią na rysunku planu znajduje się w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego Kanału Zimny Potok w m. Laski, w obszarze tym obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawa Wodnego.

3. Całość obszaru objętego planem w załączniku nr 1 i część obszaru objętego planem w załączniku nr 2 oznaczonego na rysunku planu położona jest w:

- 1) Obszarze Chronionego Krajobrazu Krośnieńska Dolina Odry;
- 2) obszarze Natury 2000 OSO Dolina Środkowej Odry PLB080004;
- 3) obszarze Natura2000 SOO Krośnieńska Dolina Odry PLH080028;

dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UB** obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane poza planem, stycznie do granicy planu od ul. Składowej i ul. Strażackiej.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów na terenie **UB** ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 1 miejsce, dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce, z dopuszczeniem ich lokalizacji w garażu;
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1 należy urządzić w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych i wolnostojących;
- 3) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego;
- 4) budowę miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **KDD-KR i KR-KPR** ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 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. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 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.

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

Rozdział 9

Stawki procentowe

§ 14.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, 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 10

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego symbolem **UB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany - garaże lub wiaty, lokale mieszkalne, socjalne, służbowe,

c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,4m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – 4,4m od linii rozgraniczającej oraz na linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3;
- 3) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej 11,0 m,
 - wieży strażackiej bez zmian,
 - zabudowy uzupełniającej 8,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków:
 - zabudowy usługowej do 3,
 - wieży strażackiej bez zmian do 4,
 - zabudowy uzupełniającej do 2;
 - c) rodzaj dachu dla:
 - zabudowy usługowej dach płaski do 15°,
 - wieży strażackiej bez zmian dach czterospadowy do 30°,
 - zabudowy uzupełniającej: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 0° - 15°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 15° - 25°, dachy dwuspadowe symetryczne 30° - 45°;
- 4) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,3 do 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §12.

§ 16.

1. Dla terenu drogi dojazdowej lub komunikacji rowerowej oznaczonego symbolem **KDD-KPR**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) teren komunikacji rowerowej;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 7,0 m;
2. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

§ 17.

1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji rowerowej oznaczonego symbolem **KR-KPR**:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji rowerowej;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację jezdni oraz chodników, dróg pieszo-rowerowych, zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem, w zakresie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr 0007.119.2016 Rady Miejskiej W Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Laski w Gminie Czerwieńsk (publ. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1392);
- 2) uchwały Nr 0007.122.2016 Rady Miejskiej W Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk (publ. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1395);
- 3) uchwały Nr 0007.116.2016 Rady Miejskiej W Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk (publ. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1389);
- 4) uchwały Nr 0007.115.2016 Rady Miejskiej W Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Będów, Nietkowice, Bródki, Laski, Nietków, Wysokie i Czerwieńsk (publ. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1388).

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 20.

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