

UCHWAŁA NR 0007.116.2016
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy od 1 do 7;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIV/329/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk;
- 2) oraz z uchwałą nr VI/24/15 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 25 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr XXXIV/329/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk
- 3) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000r. ze zm.¹⁾;
- 4) sporządzona została w ramach projektu „Rozwój społeczno – gospodarczy Gmin Nadodrzańskich” realizowanego z programu "Rozwój miast poprzez wzmocnienie kompetencji jednostek samorządu terytorialnego, dialog społeczny oraz współpracę z przedstawicielami społeczeństwa obywatelskiego" ze środków Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014.

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy od 1 do 7;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1,5m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze i

¹⁾Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałami: Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012r., Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r., Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r.

zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;

- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m², gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem stacji paliw;
- 7) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

§ 3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **MW1, MW2** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 100% powierzchni zabudowy;
- 2) **MN1, MN2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 3) **MN3** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce, z zastrzeżeniem par. 25 ust. 4;
- 4) **MU1, MU2, MU3** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 5) **U1** – teren usług kultu religijnego, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 6) **U2** – teren usług kultury, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 7) **U3** – teren usług publicznych i administracji, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 8) **U4** – teren usług ochrony zdrowia, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 9) **U5** – teren usług bezpieczeństwa publicznego, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 10) **U6** – teren usług ogólnomiejskich, z zastrzeżeniem par. 25 ust. 4;

- 11) **U7** – teren usług ogólnomiejskich, z zakazem wprowadzania usług, których lokalizacja wymaga objęcia terenów ochroną przed nadmiernym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **U8** – teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem utrzymania aktualnej funkcji magazynowej;
- 13) **U9** - teren usług oświaty, opieki, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 14) **U10** - teren usług oświaty, sportu i rekreacji;
- 15) **UK** – teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem: stacji paliw, myjni, warsztatu naprawczego zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 16) **US** - teren sportowo-rekreacyjny;
- 17) **UT1, UT2** – teren usług turystyki i rekreacji w zieleni;
- 18) **P1, P2** – teren przemysłu, baz i składów, z budynkami towarzyszącymi (administracja, obsługa pracowników, itp.) - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach terenów P1, P2;
- 19) **P.ZL** – teren istniejącej bazy paliw wraz z otaczającym lasem;
- 20) **ZP** - teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej);
- 21) **ZC** - teren cmentarza;
- 22) **ZL** - teren lasów;
- 23) **R1, R2** – teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 24) **W**- teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem urządzeń wodnych i ciągów komunikacji;
- 25) **W-z** - teren wód powierzchniowych na terenach zamkniętych;
- 26) **IE** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 27) **IW** – teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę - wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 28) **IS1, IS2** - tereny infrastruktury gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 29) **IT** - teren przepompowni ścieków;
- 30) **IG** - teren stacji redukcyjnej gazu;
- 31) **IK** – teren masztu z urządzeniami radio-, i telekomunikacji;
- 32) **G1, G2** – teren garaży;
- 33) **KS1, KS2** – teren parkingu;
- 34) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;
- 35) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
- 36) **KDD, KDD-z** – teren drogi publicznej – dojazdowej, z- na terenach zamkniętych;
- 37) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 38) **KDDX** – teren Rynku - placu reprezentacyjnego z komunikacją pieszą i jezdnią, alejami i zieleńcami z małą architekturą, z zakazem pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej na cele komunikacji;
- 39) **KX** – teren ciągu komunikacji pieszej;
- 40) **KKz** – teren zamknięty komunikacji kolejowej;
- 41) **KK** – teren komunikacji kolejowej.

§ 5. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

- a) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- b) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
- b) lokalizacji słupowych stacji elektroenergetycznych;
- c) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;
- b) stosowanie prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach terenów kolejowych oraz przemysłowych;
- c) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- d) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania nowej zabudowy, nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami KDDX, KDX, KX, KDD, KDZ, KDG;
- 2) zieleni oznaczonych na rysunku symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych, świadome komponowanie zieleni na terenach rekreacyjnych.
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 3m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Obszar planu obejmuje historyczny zespół urbanistyczny miasta Czerwieńsk, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

1) ustala się:

- a) ochronę osi widokowej nr 1, tj. od strony ul. Zielonogórskiej w kierunku kościoła p.w. Św. Wojciecha – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Zielonogórskiej od nr 11 budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połączy od strony ulicy;
- b) ochronę osi widokowej nr 2, tj. od strony ul. Chrobrego w kierunku kościoła p.w. Św. Wojciecha – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Chrobrego od nr 2 do nr 5 i nr 10 budynków w aktualnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połączy od strony ulicy;

- c) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni, alei oraz ulic na Rynku – oznaczonym w planie symbolem KDDX;
 - d) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;
 - e) formę ogrodzeń od strony ulicy KDG jako mur pełny z cegły, kamienia polnego lub na podmurówce i słupkach z cegły, kamienia polnego, z przęsłami z elementów drobnowymiarowych żeliwnych lub stalowych;
 - f) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej;
 - g) zachowanie podziału parcelacyjnego na terenach MU przylegającego do terenów KDDX;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.
 - b) masztów o wysokości powyżej 15m
- 3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

2. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 3330 (dawny kościół ewangelicki, obecnie magazyn), pokazanego na rysunku planu na terenie **U8**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować istniejącą w dniu uchwalenia planu formę architektoniczną i gabaryty;
- 2) do pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną karpiówkę, w kolorze naturalnym;
- 3) zakazuje się prac budowlanych przykrywających widoczną na elewacji cegłę oraz detale architektoniczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach od strony ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych;
- 5) w przypadku wymiany okien i drzwi należy je odtworzyć na wzór stolarki historycznej pod względem materiału, formy, sposobu otwierania i ilości skrzydeł;
- 6) dopuszcza się odbudowę wieży na wzór historycznej;
- 7) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem wyróżniono i ponumerowano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom – ul. Zielonogórska 47;
- 2) dom – ul. Zielonogórska 42;
- 3) dom – ul. Zielonogórska 26;
- 4) dom – ul. Zielonogórska 24;
- 5) dom – ul. Zielonogórska 20;
- 6) dom – ul. Zielonogórska 11;
- 7) dom – ul. Zielonogórska 10;
- 8) dom – ul. Chrobrego 6a;
- 9) dom – ul. Łężycka 6;
- 10) młyn – ul. Łężycka 8;
- 11) dom w zespole młyna – ul. Łężycka 7;
- 12) gospoda, obecnie dom kultury – ul. Chrobrego 5;
- 13) dom – ul. Młyńska 1;
- 14) dom – ul. Chrobrego 2;
- 15) kościół parafialny p.w. Św. Wojciecha z terenem przykościelnym;

- 16) dom – ul. Chrobrego 10;
- 17) dom – ul. Rycerska 1;
- 18) dom – Rynek 16;
- 19) dom – Rynek 13;
- 20) dom – Rynek 11;
- 21) dom – Rynek 7;
- 22) dom – Rynek 5;
- 23) dom – Rynek 3;
- 24) dom – ul. Kolejowa 2;
- 25) dom – Rynek 32;
- 26) dom – Rynek 31;
- 27) dom – Rynek 30;
- 28) ratusz – Rynek 25;
- 29) dom – Rynek 24;
- 30) aleja – ul. Chrobrego;
- 31) aleja – Rynek (str. północna);
- 32) aleja – Rynek (str. południowa);
- 33) dom – ul. Polna 4;
- 34) aleja – ul. Kolejowa;
- 35) dworzec kolejowy – ul. Kolejowa 17;
- 36) dom – ul. Kwiatowa 3;
- 37) dom – ul. Kwiatowa 6;
- 38) dom – ul. Kwiatowa 7;
- 39) czworak w zespole folwarcznym – ul. Klonowa 4/6/8/10;
- 40) spichlerz w zespole folwarcznym – ul. Klonowa;
- 41) dom administratora w zespole folwarcznym – ul. Klonowa 1;
- 42) stodoła w zespole folwarcznym – ul. Boczna;
- 43) cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny – ul. Cicha.

4. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 3:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej w dniu uchwalenia planu formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.;
 - b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
 - c) zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- 2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W odniesieniu do terenu przykościelnego kościoła parafialnego p.w. Św. Wojciecha, na terenie **U1**, ustala się stosowanie na nawierzchni materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia polnego oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń.

6. W odniesieniu do alei wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miejscach usuniętych drzew gatunkami tymi samymi, co istniejące lub zbliżonymi pokrojem i kolorem.

7. W odniesieniu do części cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zachowanie historycznych nagrobków;
- 2) zachowanie i ochronę istniejącej roślinności historycznie komponowanej (drzewa, krzewy, byliny);
- 3) utrzymanie ścieżek oraz przestrzennego rozplanowania.

8. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolem **MW1:**

1) ustala się :

- a) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formę dachu, wysokość i gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy - takie, jakie były w momencie uchwalenia planu;
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki lub całego terenu MW1;
- c) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;

2) dopuszcza się :

- a) zmianę gabarytów budynków w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych (np. docieplenie, wymiana pokrycia dachu);
- b) lokalizację małej architektury, zieleni, budowę wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, placów zabaw i miejsc wypoczynku.

2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MW2:**

1) ustala się :

- a) formę zabudowy jako budynki wielorodzinne;
- b) powierzchnię zabudowy stanowiącą 14%-32% powierzchni działki;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki lub całego terenu MW2 zagospodarowany komponowaną zielenią niską, średnią i wysoką, jako plac zabaw, miejsce wypoczynku itp.;
- d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 10m-100m;
- e) wysokość budynku mieszkalnego 12m-15m, tj. 3-4 kondygnacje nadziemne;
- f) intensywność zabudowy od 0,35 do 1,3;
- g) formę dachów, jako dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35° -45° lub płaskie;

- h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie, zlokalizowane na terenie lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako garaż wielostanowiskowy będący osobną bryłą budynku;
 - i) zagospodarowanie terenu poprzez budowę ciągów komunikacji wewnętrznej, placów zabaw, miejsc wypoczynku z zielenią i małą architekturą;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dopuszcza się budowę 1-2 kondygnacji podziemnych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży indywidualnych;
 - 4) teren **MW2** znajduje się częściowo na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN1:

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formę dachu, wysokość i gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy - takie, jakie były w momencie uchwalenia planu;
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki lub całego terenu MN1;
 - c) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się zmianę gabarytów budynków w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych (np. docieplenie, wymiana pokrycia dachu);

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN2 ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
- 3) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
- 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11m, gospodarczych i garaży do 6m;
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w pozostałych;
- 7) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
- 8) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,4;
- 9) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° - 45° ;
- 10) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
- 11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
- 12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN3:

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
 - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11m, gospodarczych i garaży do 6m;
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w pozostałych;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
 - g) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,4;

- h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° - 45° ;
 - i) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
 - j) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - k) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.
- 2) zakazuje się w strefie sanitarnej o szerokości 50m od istniejącego i rozbudowywanego cmentarza budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 11. 1. Na terenach istniejącej zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczonych na rysunku symbolem **MU1** oraz **U2**, **U4** ustala się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem par. 8 ust. 4, z zachowaniem następujących parametrów:

- 1) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 5m do szerokości działki, gospodarczych i garaży 3m-20;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 8m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,4;
- 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° ;
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

2. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem:

1) **MU2:**

- a) formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą;
- b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 8m;

2) **MU3:**

- a) formę zabudowy wolnostojącą lub szeregową;
- b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 15m, tj. 1-4 kondygnacje nadziemne oraz poddasze,

3) **MU2, MU3 :**

- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 6m-30m, gospodarczych i garaży 3m-20;
- d) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m, tj. 1 kondygnacja;
- e) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
- f) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,3;
- g) dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° ;
- h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
- i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U1**, **U3**, **U5** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formę dachu, wysokość i gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy - takie, jakie były w momencie uchwalenia planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 3) ilość miejsc parkingowych dowolną, w miarę możliwości na danym terenie;
- 4) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;

2. Na terenach **U6, U7** ustala się:

- 1) szerokość elewacji frontowej od 6m do 70m;
- 2) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
- 4) maksymalną wysokość budynków do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 8m;
- 5) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 7) dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 25^o -45^o lub dachy płaskie;
- 8) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każdej działce;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U8** obowiązują ustalenia par.8 ust.2. Ponadto ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) ilość miejsc parkingowych dowolną;
- 3) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi KDD i KDG.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U9**:

- 1) ustala się:
 - a) formę zabudowy dotychczasową, z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
 - b) szerokość elewacji frontowej od 6m do 70m;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 8m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
 - g) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
 - h) dachy płaskie;
 - i) co najmniej 2 miejsca parkingowe;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę placów, boisk i urządzeń sportowych.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **U10** ustala się:

- 1) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z urządzeniami i budowlami związanymi z funkcją terenu (stadion, boiska, place zabaw itp.);
- 2) szerokość elewacji frontowej od 6m do 150m;
- 3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- 5) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;
- 6) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 8) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o lub dachy płaskie;
- 9) co najmniej 30 miejsc parkingowych;
- 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UK** ustala się:

- 1) szerokość elewacji frontowej od 6m do 70m;;
- 2) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) maksymalną wysokość wiat i budynków do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz ewentualne poddasze;
- 5) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 7) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o lub dachy płaskie;
- 8) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każde 100m² powierzchni zabudowy;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDG.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **US**:

- 1) ustala się:
 - a) formę zabudowy dotychczasową, z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
 - b) szerokość elewacji frontowej od 5m do 70m;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne z ewentualnym poddaszem;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
 - g) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
 - h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o lub dachy płaskie;
 - i) minimalną ilość miejsc parkingowych - 0;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę placów, boisk i urządzeń sportowych.

§ 15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UT1**:

- 1) ustala się:
 - a) budowę parkingu na co najmniej 30 miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu UT1, UT2 i przylegającego terenu US;
 - b) wyznaczenie i urządzenie miejsc sezonowego handlu i obsługi sanitarnej terenu;
 - c) stałą lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;
 - d) urządzenie ciągów i szlaków spacerowych;
 - e) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki;
 - f) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - g) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KDG i ciągu pieszo-jezdnego;

2) zakazuje się:

- a) wycinki drzew zdrowych, nie kolidujących z planowaną inwestycją i nie zagrażających bezpieczeństwu ludzi;
- b) lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UT2**:

1) ustala się:

- a) urządzenie terenów zielonych wykorzystując wody otwartego zbiornika, roślinność istniejącą i projektowaną;
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;
- b) budowę urządzeń wodnych;
- c) stałą lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;
- d) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

3) zakazuje się zabudowy kubaturowej.

§ 16. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **P1, P2**:

1) ustala się:

- a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;
- b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, z zielenią wysoką;
- d) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;
- e) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 3, podziemnych od 0 do 2;
- f) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;
- g) dachy płaskie;
- h) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każdej działce;
- i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;

2) tereny **P1** znajdują się częściowo na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **P.ZL** ustala się:

1) zachowanie istniejącego lasu;

2) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;

3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni terenu nie leśnego;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu nie leśnego;

5) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;

6) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 3, podziemnych od 0 do 2;

7) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;

8) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15^o -35^o lub dachy płaskie;

9) minimalną ilość miejsc parkingowych na dotychczasowym poziomie;

10) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi publicznej KDD.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC** ustala się:

- 1) kontynuację dotychczasowego zagospodarowania poprzez wytyczanie nowych pól grzebalnych, rozbudowę ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nowe nasadzenia roślinności;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy – domu przedpogrzebowego w dotychczasowej formie i gabarytach;
- 3) realizację ogrodzenia murowanego wokół terenu cmentarza jako kontynuację ogrodzenia istniejącego;
- 4) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią jako parki, skwery;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) utwardzonych dojazdów, placów, obiektów małej architektury;
- b) infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną o następujących parametrach:

- a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
- b) szerokość elewacji frontowej od 6m do 30m;
- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 5% powierzchni działki;
- d) maksymalną wysokość zabudowy do 15m, tj. 1-3 kondygnacje nadziemne;
- e) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35°-45°;
- g) co najmniej 1 miejsce parkingowe;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 19. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **R1**, **R2**:

1) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej bez możliwości rozbudowy;
- b) obiekty małej architektury o wysokości do 4m;
- c) ciągi komunikacji wewnętrznej;
- d) stawy;
- e) zadrzewienia i zalesienia;

3) tereny **R1** znajdują się na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

§ 20. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **IE**:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 8m;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej, niż elektroenergetyczna;
- 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **IW**:
- 1) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej, niż zaopatrzenia w wodę;
3. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **IS1, IS2**:
- 1) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 2) teren **IS** znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
4. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **IK** ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz parametry budowli dotychczasowe.
5. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **IT** ustala się:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **IG** ustala się:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 21. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **G1, G2**:**
- 1) ustala się:
- a) formę zabudowy jako budynki garażowe wielostanowiskowe lub garaże indywidualne w zabudowie szeregowej, jednakowe w całym szeregu – parterowe;
 - b) formę dachów – płaskie;
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną liniami zabudowy;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 3m;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - f) dojazdy do garaży jako utwardzony, jednoprzestrzenny plac manewrowy;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącego zagospodarowania i uzupełnienie ciągów garażowych garażami blaszanymi w miejscach wyznaczonych liniami zabudowy;
 - b) likwidację istniejących garaży i zagospodarowanie całości terenu G1, G2 jako utwardzony parking z wyznaczonymi miejscami postojowymi i nasadzeniami drzew;

3) teren **G1** znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KS1**:

1) ustala się:

- a) utwardzenie nawierzchni parkingu z wydzieleniem maksymalnej liczby miejsc postojowych;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

2) zakazuje się zabudowy terenu.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KS2** :

1) ustala się:

- a) utwardzenie nawierzchni parkingu z wydzieleniem maksymalnej liczby miejsc postojowych;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

2) zakazuje się zabudowy terenu;

3) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących pawilonów usługowych, z zastrzeżeniem par. 25 ust. 3 pkt 2.

4. Na terenie komunikacji kolejowej oznaczonym na rysunku symbolem **KK** oraz na terenie zamkniętym komunikacji kolejowej oznaczonym na rysunku symbolem **KKz**, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenów;
- b) postępowanie z obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z par. 8 ust. 3;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę infrastruktury kolejowej;
- b) remont i przebudowę istniejących budynków i budowli.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50^o.

2. Ustala się:

1) minimalny front działki – 3m;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:

- a) w zabudowie wolnostojącej – 350m²;
- b) w zabudowie bliźniaczej – 280m²;
- c) w zabudowie szeregowej – 210m²;

3) minimalną powierzchnię działki innej, niż w pkt 2 – 20m².

3. Zakazuje się wydzielenia działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) budowę, utrzymanie i modernizację dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;

2) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych

na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD - w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające.

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Ustala się budowę ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem KDX o jednorodnej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

4. Drogi publiczne i place KDZ, KDL, KDD, KDDX i ciągi komunikacyjne KDX i KX ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych KDZ, KDL, KDD, KDDX, KDX, KX;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IW, IS, IT, IG;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 2, w przypadku braku możliwości ich innego posadowienia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od istniejącego cmentarza, ujęcia własne, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
- 3) zakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

- 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.
7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy

§ 25. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych: o szerokości 12m (po 6m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN-15 kV (20 kV), o szerokości 4m (po 2m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn-0,4 kV, w granicach których obowiązują zakazy:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyższej, niż 3m.

2. Ustala się strefę kontrolowaną magistrali gazowej średniego ciśnienia o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w której obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach przylegających do terenów kolejowych, oznaczonych na rysunku symbolem KK oraz KKx odnośnie ich zagospodarowania:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków przemysłowych i bytowych do miejskiej sieci kanalizacji lub do zbiorników bezodpływowych;
 - b) w przypadku lokalizacji gazociągu, jego odległość od obszaru kolejowego większą, niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu linii przesyłowej;
 - c) pozostawienie nieogrodzonego pasa gruntu o szerokości co najmniej 4m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu);
 - d) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi przy robotach ziemnych wykonywanych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego;

2) zakazuje się:

- a) odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- b) prowadzenia magistrali wodociągowych o przekroju większym niż 1200mm wzdłuż linii kolejowych;
- c) lokalizacji masztów i konstrukcji wieżowych w odległości od obszaru kolejowego mniejszej, niż planowana wysokość obiektu;
- d) lokalizacji urządzeń przekaźnikowych powodujących zakłócenia w urządzeniach kolejowych;
- e) lokalizacji pulsujących reklam świetlnych powodujących oślepienie maszynistów prowadzących pociągi;
- f) lokalizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

4. Zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego i rozbudowywanego cmentarza:

- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 26. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

- 1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MW, MU, UT - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2. Zakazuje się na terenach z funkcją usługową lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu.

4. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 27. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach objętych planem występują obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 28. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały nr 157/XXVII/97 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 29 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;
- 2) uchwały nr 177/XXIII/2001 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk;
- 3) uchwały nr 178/XXIII/2001 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk;
- 4) uchwały nr 168/XXIII/05 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 21 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńska;
- 5) uchwały nr 206/XXVIII/2006 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńska;
- 6) uchwały nr 32/IV/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk dla terenu położonego częściowo w obrębie wsi Płoty oraz zmiany dla terenu położonego częściowo w obrębie miasta Czerwieńsk.

§ 29. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

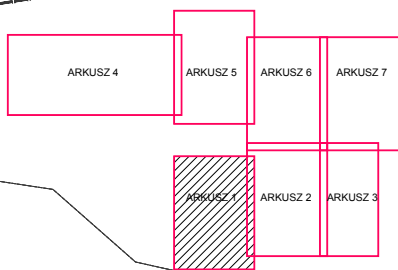
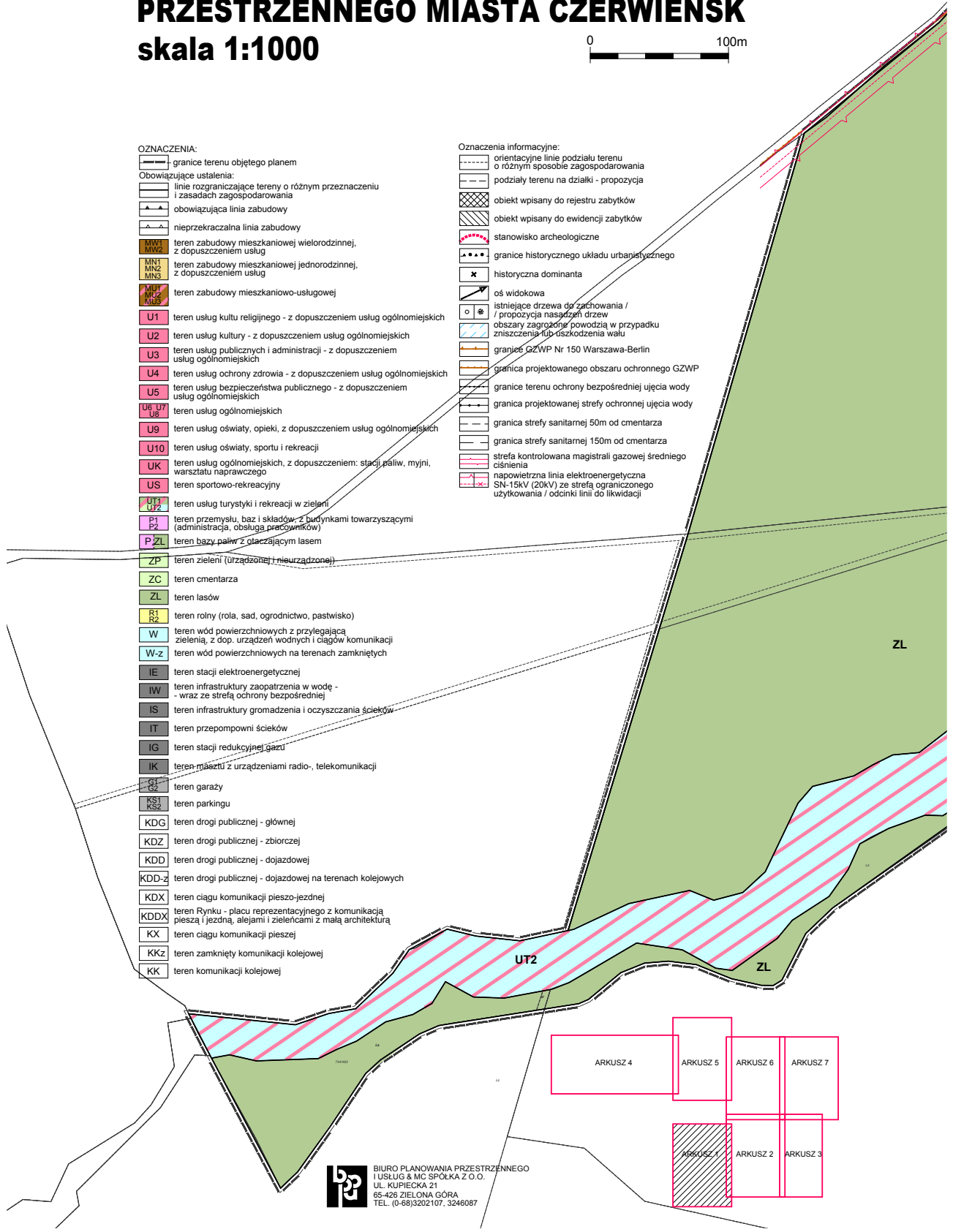
Leszek Jędras

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZERWIĘŃSK skala 1:1000



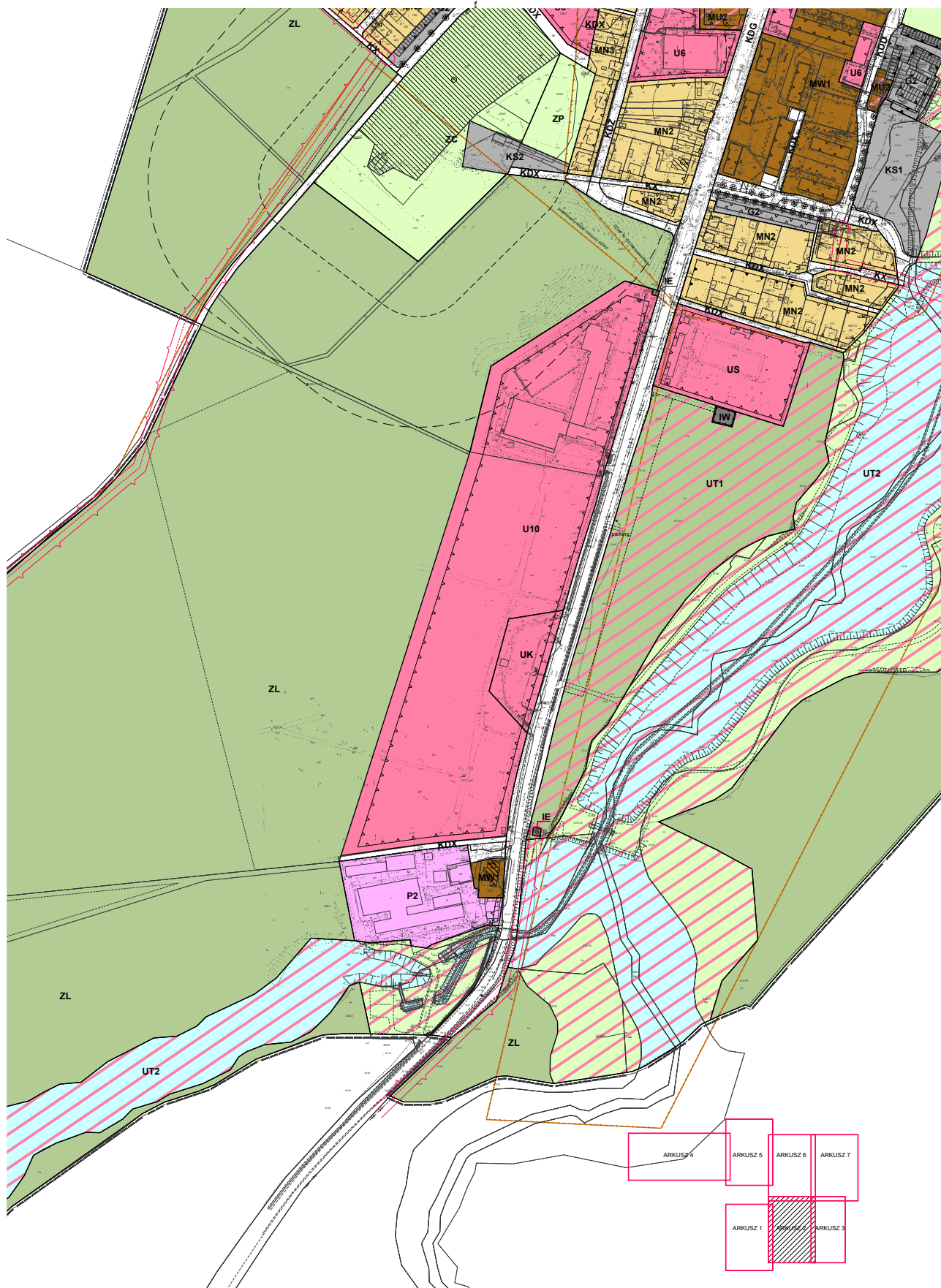
- OZNACZENIA:**
- granice terenu objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
 - obowiązująca linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MW1, MW2 teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług
 - MN1, MN2, MN3 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług
 - MUP, MUP2, MUP3 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - U1 teren usług kultu religijnego - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U2 teren usług kultury - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U3 teren usług publicznych i administracji - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U4 teren usług ochrony zdrowia - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U5 teren usług bezpieczeństwa publicznego - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U6, U7, U8 teren usług ogólnomiejskich
 - U9 teren usług oświaty, opieki, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich
 - U10 teren usług oświaty, sportu i rekreacji
 - UK teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem: stacji paliw, myjni, warsztatu naprawczego
 - US teren sportowo-rekreacyjny
 - U11, U12 teren usług turystyki i rekreacji w zieleni
 - P1, P2 teren przemysłu, baz i składów, z budynkami towarzyszącymi (administracja, obsługa pracowników)
 - PZL teren bazy paliw z otaczającym lasem
 - ZP teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej)
 - ZC teren cmentarza
 - ZL teren lasów
 - R1, R2 teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)
 - W teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dop. urządzeń wodnych i ciągów komunikacji
 - W-z teren wód powierzchniowych na terenach zamkniętych
 - IE teren stacji elektroenergetycznej
 - IW teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę - wraz ze strefą ochrony bezpośredniej
 - IS teren infrastruktury gromadzenia i oczyszczania ścieków
 - IT teren przepompowni ścieków
 - IG teren stacji redukcyjnej gazu
 - IK teren obiektu z urządzeniami radio-, telekomunikacji
 - G1, G2 teren garaży
 - RS1, RS2 teren parkingu
 - KDG teren drogi publicznej - głównej
 - KDZ teren drogi publicznej - zbiorczej
 - KDD teren drogi publicznej - dojazdowej
 - KDD-z teren drogi publicznej - dojazdowej na terenach kolejowych
 - KDX teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej
 - KDDX teren Rynku - placu reprezentacyjnego z komunikacją pieszą i jezdnią, alejami i zieleniami z małą architekturą
 - KX teren ciągu komunikacji pieszej
 - KKz teren zamknięty komunikacji kolejowej
 - KK teren komunikacji kolejowej

- Oznaczenia informacyjne:**
- - - orientacyjne linie podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania
 - - - podziały terenu na działki - propozycja
 - ▨ obiekt wpisany do rejestru zabytków
 - ▩ obiekt wpisany do ewidencji zabytków
 - stanowisko archeologiczne
 - granice historycznego układu urbanistycznego
 - × historyczna dominanta
 - oś widokowa
 - istniejące drzewa do zachowania / propozycja nasadzeń drzew
 - ▨ obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału
 - granice GZWP Nr 150 Warszawa-Berlin
 - granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP
 - granice terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody
 - granica projektowanej strefy ochronnej ujęcia wody
 - granica strefy sanitarnej 50m od cmentarza
 - granica strefy sanitarnej 150m od cmentarza
 - strefa kontrolowana magistrali gazowej średniego ciśnienia
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego użytkowania / odcinki linii do likwidacji

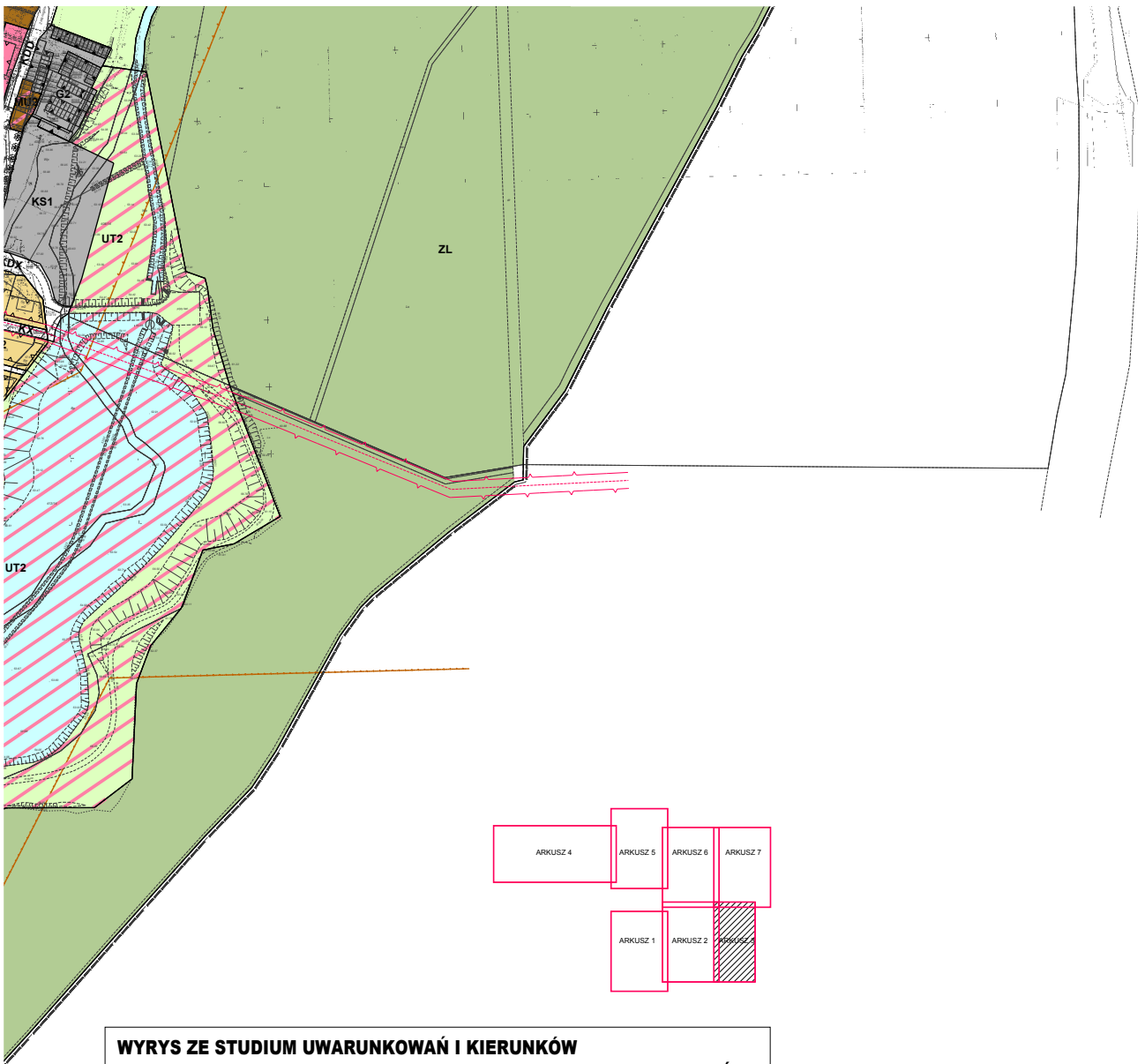


BP BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
 I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
 UL. KUPIECKA 21
 65-426 ZIELONA GÓRA
 TEL. (0-68)3202107, 3246087

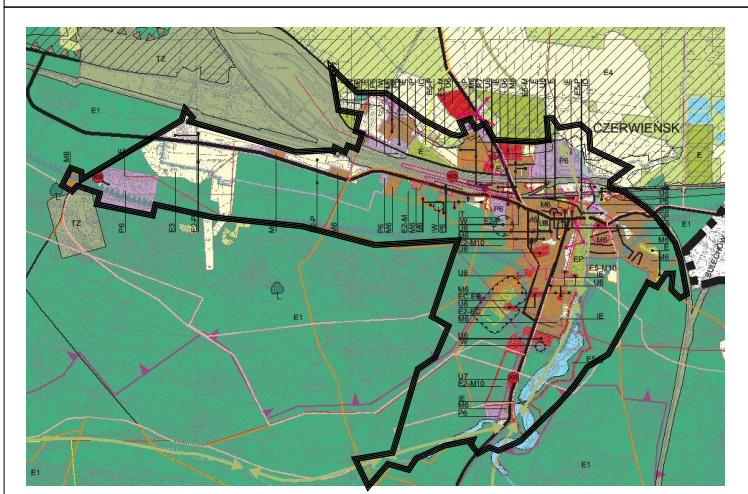
Załącznik Nr 1_ark 2 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



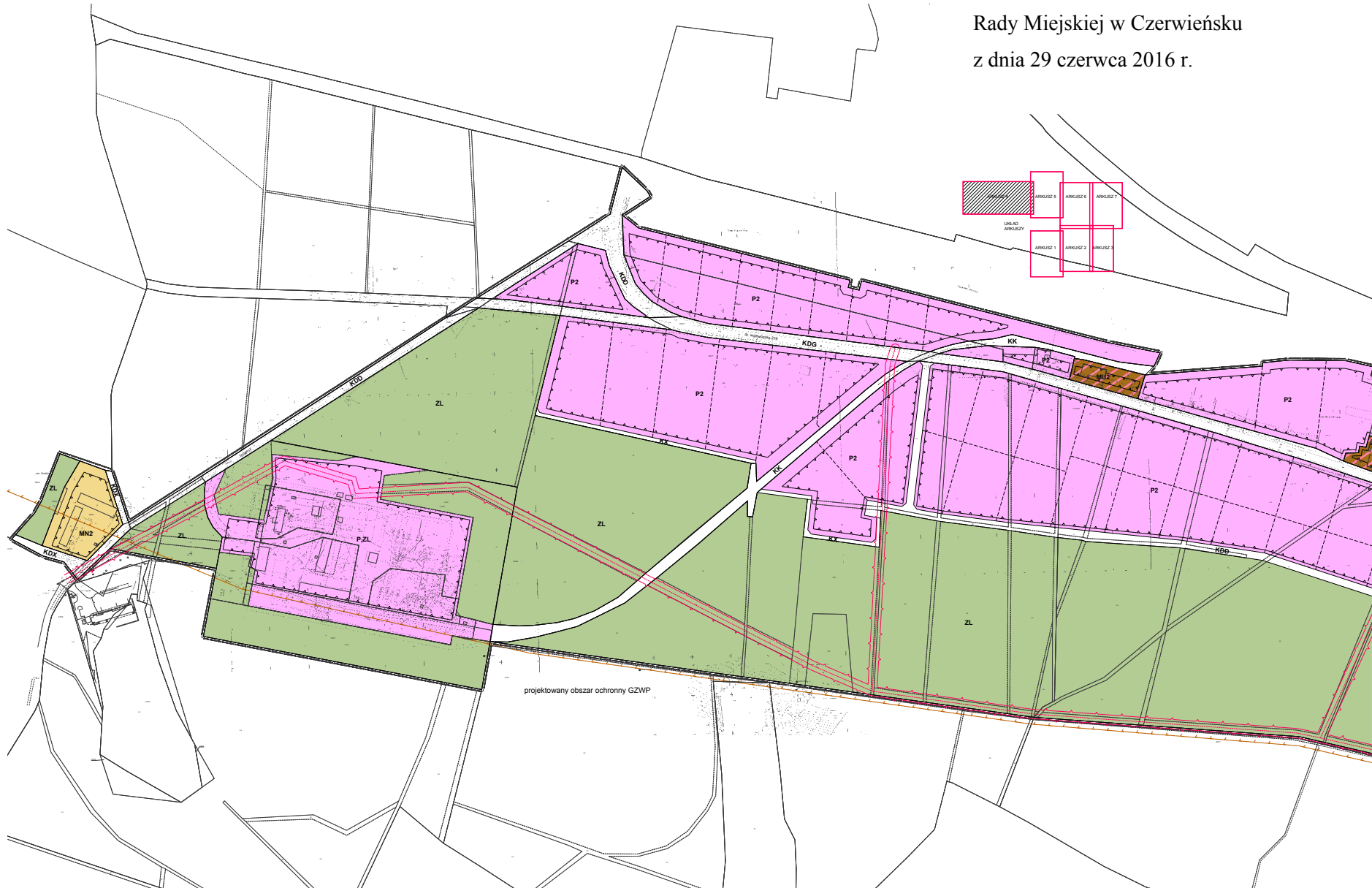
Załącznik Nr 1_ark 3 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



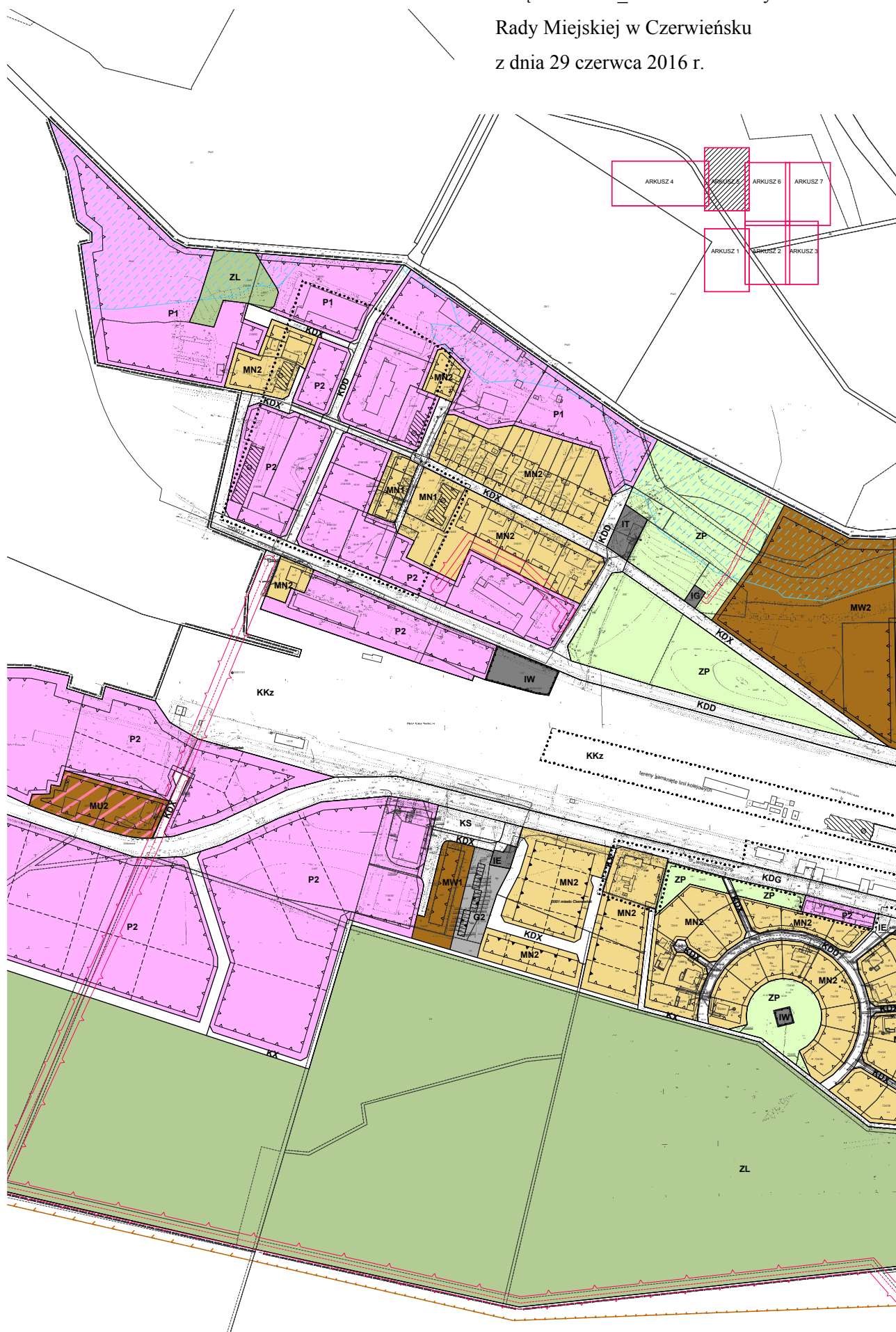
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CZERWIĘŃSK**



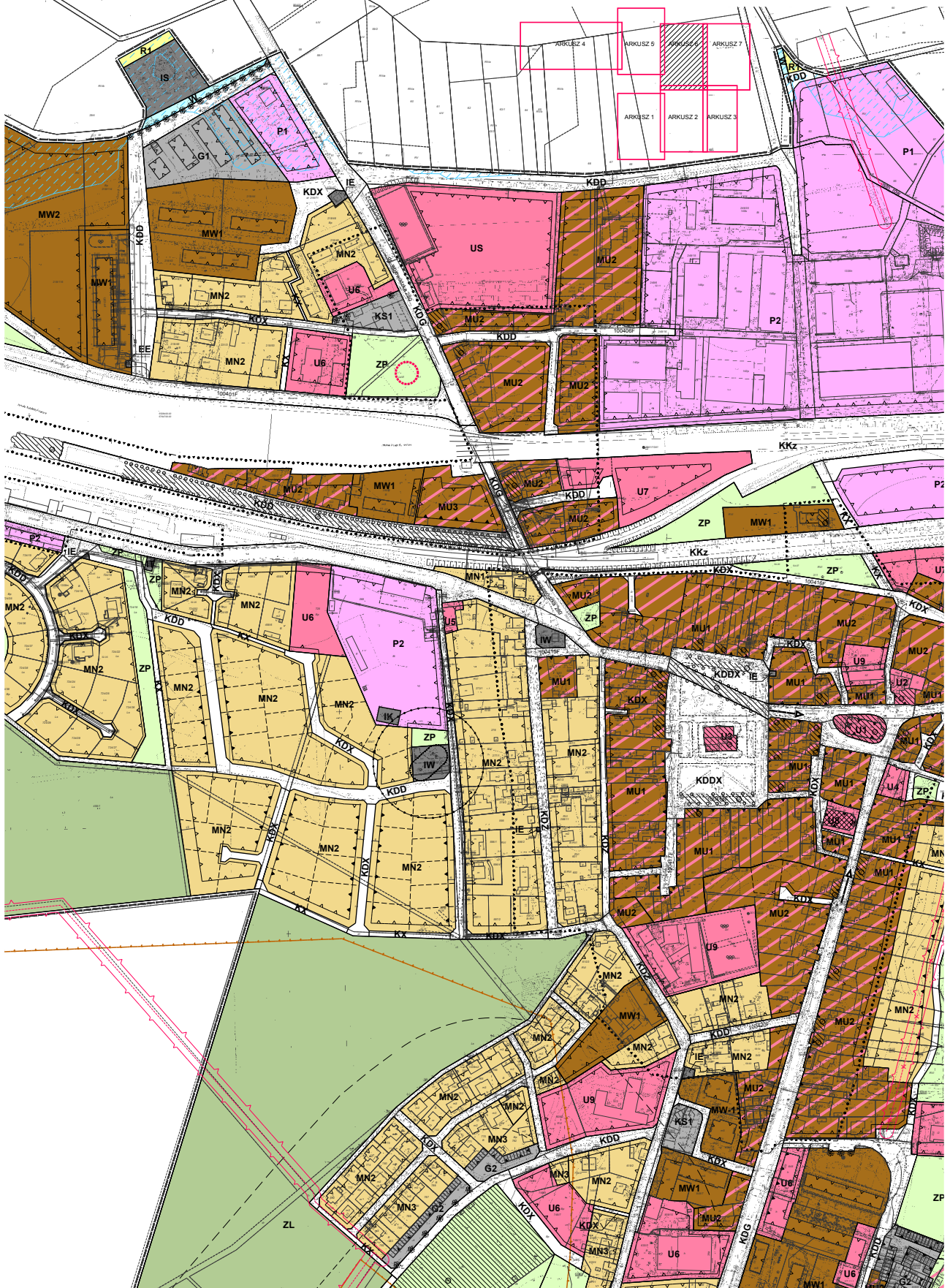
Załącznik Nr 1_ark 4 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



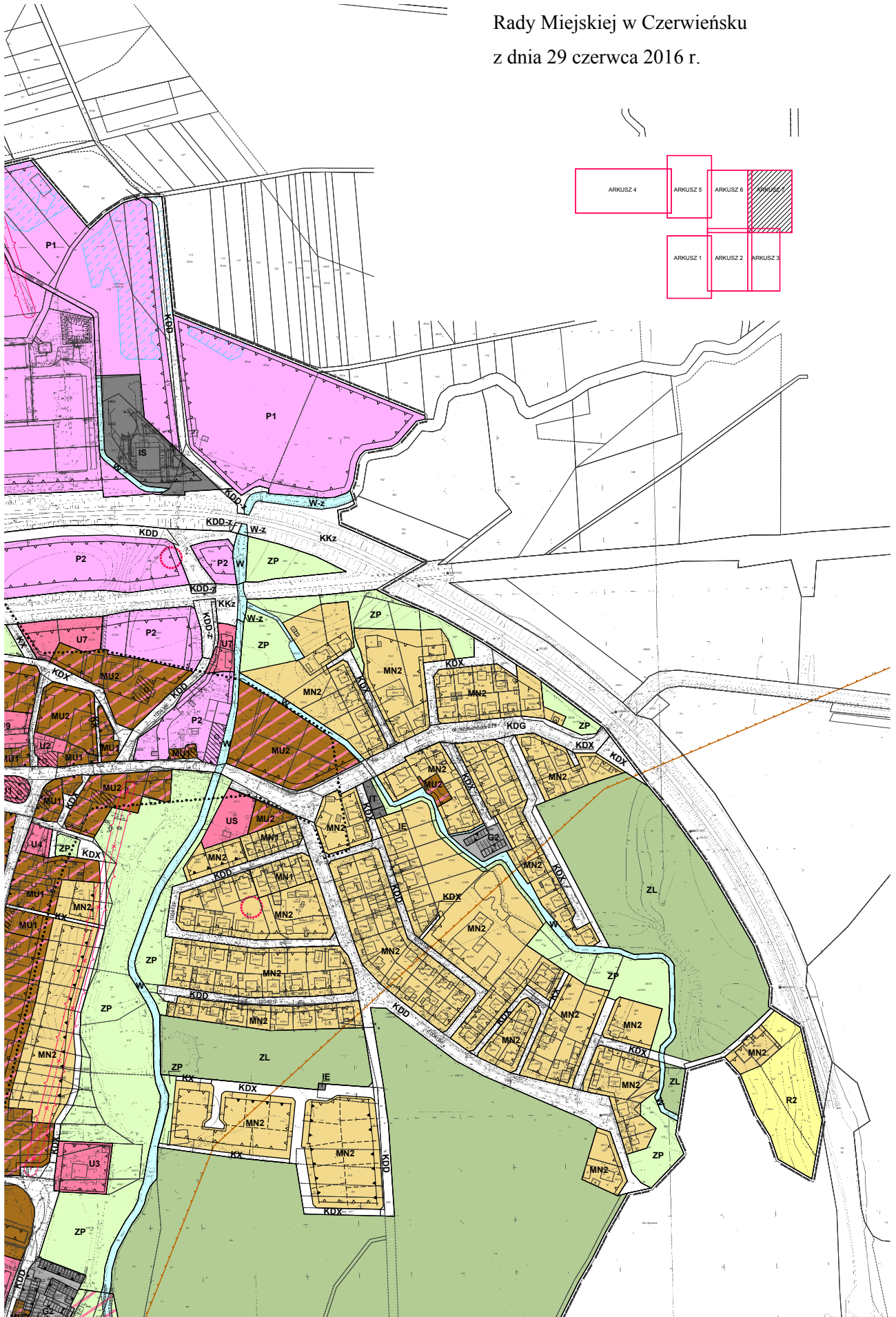
Załącznik Nr 1_ark 5 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 1 ark 6 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 1 ark 7 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Czerwieńska stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ciągów komunikacyjnych oraz sieci odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę oraz sieci elektroenergetycznej w oparciu o obowiązujące przepisy w trakcie ich realizacji.

2. Finansowanie powyższych zadań nastąpi:

- przez inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia;
- ze środków pomocowych;
- z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk

Podstawę do opracowania ww planu stanowiły uchwały:

- uchwała nr XXXIV/329/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk;
- uchwała nr VI/24/15 z dnia 25 lutego 2015 r. Rady Miejskiej w Czerwieńsku zmieniająca uchwałę nr XXXIV/329/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

Plan sporządzany dla miasta Czerwieńsk obejmuje teren o pow. ok. 359 ha. Obejmuje całą zabudowę miasta oraz tereny otaczające – od południa, wschodu i zachodu lasy wraz z zalewem, od północy częściowo linia kolejowa oraz tereny rolne.

Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej miast i gmin. Będzie podstawą do wydawania pozwoleń na budowę bez konieczności wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Umożliwi wykonanie tego zadania przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zachowaniu właściwych proporcji między terenami zainwestowanymi a naturalnymi, przy jak najmniejszej ingerencji w środowisko przyrodnicze. Plan wskaże tereny pod rozwój turystyki i rekreacji, a także pod budowę domów mieszkalnych, budynków usługowych i przemysłowych w sposób uporządkowany i wzajemnie nie kolidujący. Określi również sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących, w tym obiektów zabytkowych oraz wskaże dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Dzięki temu łatwiej będzie zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną oraz systematycznie i planowo rozbudowywać infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej. W rozdziale 3 uchwały ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m, oraz w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.
- 2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*
Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz w rozdziale 5, w którym ustalono m.in. ochronę osi widokowych oraz zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni miejskiej. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, by nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejską.
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu oraz stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;
 - c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczą terenów miasta w granicach administracyjnych, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i

- leśnych (Dz.U. 2015.909 ze zm.);
- d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – uzyskano zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- a) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 określając m.in. sposób postępowania z obiektami zabytkowymi oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków;
- b) nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
- 5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
- a) wymagania ochrony zdrowia uwzględniono w rozdziale 10 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, bezpieczeństwo ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 6 poprzez wskazanie terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi. W rozdziale 9 poprzez ustanowienie stref ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych strefach, również poprzez ustanowienie stref sanitarnych wokół cmentarza, w których również obowiązują zakazy wg przepisów odrębnych;
- b) potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 4, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*
- Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod zabudowę położonych na terenie miejscowości, uzbrojonych w niezbędne media i o najlepszej dostępności komunikacyjnej;
- 7) *prawa własności;*
- Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego;*
- Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak ulice i ciągi komunikacyjne, place, tereny zielone. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
- Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
- Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*
- Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci

wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i pełną infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Zasadnicze zmiany w przeznaczeniu terenu przewidziano po północnej stronie miasta, na obrzeżach zabudowy oraz na krańcach zachodnich, przy ul. Składowej. Wyznaczono tereny pod kontynuację istniejącej funkcji przemysłowej, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na pozostałym obszarze istniejącego zainwestowania wskazano tereny do możliwego uzupełnienia zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miasta, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój przemysłu i usług, czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe. Przeznaczenie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich przyjętej uchwałą Nr XII/65/15 z dnia 28 października 2015 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Jak wspomniano wyżej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i pełną infrastrukturą techniczną.

Wyznaczanie terenów pod nową zabudowę przemysłową, usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania nie stwarza potrzeby wytyczania nowych dróg i powiązań komunikacyjnych, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Z uwagi na skupienie zabudowy i nieznaczną rozległość miasta nie ma potrzeby uruchamiania publicznej komunikacji miejskiej dla miasta Czerwieńsk. Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miasta, tym samym jeszcze bardziej skupiając ją w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS) oraz kolej. Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i opłacalne.

- 3) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczanie terenów pod zabudowę przemysłową, usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu*

przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W przedmiotowym planie problem ten nie występuje.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1, jest aktualnie sporządzana, w związku z tym nie jest możliwa ocena zgodności z jej wynikami, jak również podanie daty uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.*

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Projekt planu nie narusza ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. ze zm.*

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Czerwieńsku .

Opracował: Bogdan Rogóż