

UCHWAŁA NR 31/IV/07
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 31 stycznia 2007 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Leśniów Wielki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku z Nr 207/XXVIII/06 dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Leśniów Wielki oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk, uchwalonym uchwałą Nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki dla terenu obejmującego działkę nr 488/2.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące załącznikiem nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, będące załącznikiem nr 3.

§ 2. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługowo - mieszkaniową, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

1) Rozdział I Przepisy ogólne

2) Rozdział II Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu, określające:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Rozdział III Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

- a) przeznaczenie terenów;
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4) Rozdział IV Przepisy końcowe.

2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące);
- 2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu wyróżniającego go spośród innych terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i o tych samych zasadach zagospodarowania (linie postulowane);
- 4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy nieprzekraczalnych;
- 5) pozostałe niewymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz rysunek planu,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) **liniach rozgraniczenia postulowanych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu, bądź o tym samym sposobie użytkowania;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 10) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji nadziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to ją traktujemy jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 13) **przeznaczeniu publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej takie, jak place, ulice, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, w szczególności te, które służą za miejsce spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miejscowości obiektów;
- 14) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
- 15) **usługi nieuciążliwe** – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 16) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego.

§ 5. Określone w § 3 pkt 3 przeznaczenie terenów wg rodzaju użytkowania obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8);
- 2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9);
- 3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi oznaczonymi linią ciągłą;
- 4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian planu miejscowego;
- 5) przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (przy możliwości łączenia działek);
- 6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;
- 7) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
- 8) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące w całym planie

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale III oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania podstawowego;
- 2) każdorazowo w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna, o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale III oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale III parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
 - a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacielenia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;
 - b) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:
 - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
 - miejsc do parkowania;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - zieleń dekoracyjną i użytkową;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:

- a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno – sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
- b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy, w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.

2. Rodzaj stosowanych materiałów:

- 1) tradycyjne materiały wykończeniowe, szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno;
- 2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, trapezowa.

3. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków.

4. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
- 4) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tego ogrodzenia.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu:

- 1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się spełnienie warunków w Z2- esie emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki.
- 2. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku.
- 3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
 - 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
 - 2) masy ziemne, stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania, lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
 - 3) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
 - 4) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.
- 4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
 - 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania;
 - b) skupisk zadrzewień i zakrzewień;
 - 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek rekompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
 - 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, Burmistrza Czerwieńska.
2. Na terenach objętych planem miejscowym brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych, tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych, nie tylko wyznaczonych w planie, ale również tych, które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej: zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, oświetleniem itp.
2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i projektowaniu obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.
2. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki nowych podziałów terenów na działki budowlane i inne w trybie nowego rozgraniczenia:
 - 1) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości na nowe winien zapewnić im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną;
 - 2) dokonywanie podziałów, o których mowa, należy realizować przestrzegając przepisy z zakresu gospodarki nieruchomościami;
 - 3) powyższe ustalenia tracą lub zmieniają swą aktualność w przypadku, gdy w stosunku do konkretnej działki, zalecano zakaz dokonywania podziałów.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale III.
2. Powiązanie układów komunikacyjnych określonych w planie z układem zewnętrznym bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 279 oraz poprzez drogi wewnętrzne.
3. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej: pokrycie pełnego zapotrzebowania w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej.
2. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu obsługi sieci kanalizacyjnych:
 - 1) realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczej, odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych. Do czasu realizacji sieci wiejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na działkach ;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do sieci kanalizacji deszczowej i poprzez urządzenia podczyszczające do istniejących rowów.
3. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej zaopatrzenie w energię elektryczną przewidziano z istniejącej trafostacji na terenie miejscowości.
4. W ramach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej zaopatrzenie w gaz przewidziano z istniejącej sieci na terenie miejscowości.
5. W zakresie gospodarki odpadami należy: odpady komunalne gromadzić w pojemnikach w miejscu osłony śmietnikowej z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek, a następnie przekazywać specjalistycznemu przedsiębiorstwu, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.

6. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
7. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia, w tym wzajemnych odległości, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.
8. Dopuszcza się lokalizację nowych, niewidocznych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
 - d 2) powiązania z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
 - 3) powiązania ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej czy działki ewidencyjnej rozumie się:
 - 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;
 - 2) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych niebędących obiektem budowlanym;
 - 3) realizację w granicach konkretnej jednostki funkcjonalnej nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.
2. Uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.

Ustala się 5% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział III

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 15. Ustalenia dotyczące terenów MN, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie którego mieszczą się:

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) usługi handlu, gastronomii;
 - 2) usługi związane z administracją gospodarczą, biura, pracownie.
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - e 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
 - 3) dojazd przez drogi oznaczone symbolami KDW;
 - 4) program parkingowy i garażowy :
 - a) należy przewidzieć 2 miejsca postojowe, w tym jedno może znajdować się w garażu;
 - b) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowych, miejsca postojowe należy przyjąć indywidualnie do zamierzonego sposobu użytkowania.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - 1) linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi o symbolu KDW i 10 m od istniejącej drogi wojewódzkiej, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej, w pozostałych przypadkach zgodnie z prawem budowlanym;
 - 2) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu wysokości zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 3) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe w układzie dowolnym w stosunku do ulicy.
- 4. Tymczasowe zagospodarowanie** do czasu realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu:
- 1) użytkowanie dotychczasowe;
 - 2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki;
 - 3) wygrodenienie terenu działek.

§ 16. Ustalenia dotyczące terenów UM, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowo – mieszkaniowa, w zakresie którego mieszczą się: usługi związane z zamieszkiwaniem zbiorowym takie, jak hotele, pensjonaty, zajazdy oraz usługi towarzyszące takie, jak handel i gastronomia, a także związane z nimi funkcje mieszkaniowe.

1. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%;
- 3) dojazd z istniejącej drogi wojewódzkiej;
- 4) program parkingowy i garażowy: ustala się co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, w pozostałych przypadkach zgodnie z prawem budowlanym;
- 2) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu wysokości zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe w układzie dowolnym w stosunku do ulicy, z dopuszczeniem akcentów wysokościowych nie przekraczających 20 % powierzchni zabudowy obiektu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) użytkowanie dotychczasowe;
- 2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki;
- 3) wygrodenienie terenu działek.

§ 17. Ustalenia dotyczące terenów KDW, których podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi dojazdowe wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

droga wewnętrzna klasy D, dojazdowa o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 7.0 ÷ 10.0m oznaczona symbolem **KDW**.

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 13.

4. Dodatkowo:

- 1) każdorazowo zaleca się realizację jedno- lub obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział V Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Leszek Jędras*

B.R.