

UCHWAŁA NR 168/XXIII/05
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 21 września 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Czerwieńska.**

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 64/VII/03 z dnia 24 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk, oraz zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 z dnia 24 lutego 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńska.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie miasta Czerwieńsk, w zachodniej części miasta ograniczony :

- 1) od północy ulicą Składową,
- 2) od zachodu południa i wschodu terenami lasów komunalnych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1: 500 będący załącznikiem graficznym nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 3 i 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowy techniczno- produkcyjnej, usługi, lasy, infrastrukturę techniczną i komunikację.

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

- 1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów),
- 2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

- 8) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4. Ileć 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 planu wymienione w § 1, 2 i 3,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania 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) użytkowaniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) użytkowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,
- 10) dostępności do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej,
- 11) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- 12) terenie zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowaną powierzchnię,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego,
- 15) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego,

- 16) 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,
- 17) uciążliwości – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska,
- 18) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5. 1. Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
- 2) dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9),
- 3) obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną),
- 4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.),
- 5) przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość 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) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem,
- 9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II

Ustalenia planu

§ 6. 1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "MN", dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową typu wolnostojącą,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
 - a) pojedynczych obiektów usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym lub gospodarczych jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1 - kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 1 pkt. 2 jest:
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,

- b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 3) zakazuje się:
lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
- 4) zakazuje się:
a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 20.0 m,
b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 800 m².
2. Wyznacza się, teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "U", dla którego ustala się, następujące wymagania:
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod obiekty i urządzenia handlowo -usługowe o znaczeniu lokalnym, zabezpieczające podstawowe potrzeby mieszkańców osiedla (budynki handlu, gastronomii, usług finansowo – ubezpieczeniowych, usług bytowych, usług rzemiosła itp.),
- 2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektów,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
b) pojedynczych obiektów rzemiosła,
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
d) nasadzeń drzew i krzewów,
e) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 3 jest:
a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
- 5) zakazuje się:
a) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
- 6) granice działki sąsiadującej z terenami zabudowy jednorodzinnej obsadzić podwójnym szpalerem drzew wysokich.
3. Wyznacza się, teren zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem "P", dla którego ustala się, następujące wymagania:
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod składy i magazyny,
- 2) w ramach terenu lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak:
a) obiekty usług handlu hurtowego, innych usług komercyjnych, które mogą współistnieć z funkcją podstawową,
b) zatok postojowych,
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
d) zieleni urządzonej,
e) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury,
- 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 3 jest :
a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,

- 5) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
 - c) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

4. Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem "ZL", dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod lasy komunalne:
 - a) pozostawienie 95 % całkowitej powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowym oraz uzupełnienie jej, krzewami i powierzchniami trawiastymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) miejsc wypoczynku dla osób starszych, placów zabaw, urządzeń i elementów małej architektury,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o użytkowaniu nie związanych z podstawową funkcją terenu.

5. Wyznacza się, teren lasów oznaczony na rysunku planu symbolem "ZL1", dla którego ustala się, następujące wymagania:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod lasy stanowiące strefę pośrednią od ujęcia wody,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o użytkowaniu nie związanych z podstawową funkcją terenu.

6. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW1” stanowiący drogę wewnętrzną klasy Z (zbiorczą) dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.,
 - b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - b) ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
 - c) nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż chodników,
- 3) zakazuje się:
 - lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających ulicę innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

7. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW2” stanowiący drogę wewnętrzną klasy D (dojazdową), dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5.0 m.,
 - b) jezdni w jednym poziomie z chodnikiem,
- 2) dopuszcza się:
 - realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
- 3) zakazuje się:
 - lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

8. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KDWX” stanowiący ciąg pieszo jezdny dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.

- b) jezdnia w jednym poziomie z chodnikiem, z placem manewrowym zgodnym z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się:
realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
- 3) zakazuje się:
lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

9. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem „KS” stanowiący ścieżkę leśną, dla którego:

- 1) ustala się następujące wymagania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - c) droga gruntowa.

10. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem „W”, dla którego ustala się następujące wymagania:

- 1) lokalizacja ujęcia wody z jedną studnią głębinową,
- 2) połączenie studni z systemem wodociągowym miasta Czerwieńsk poprzez rurociąg przebiegający duktem leśnym /KS - w południowej części planu/ wpięty do istniejącego rurociągu w ul. Strażackiej prowadzącego wodę do hydroforni przy ul. Wolności,
- 3) wokół studni wydzielono strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m od studni. Strefa ta jest ogrodzona i oznakowana,
- 4) dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewidzieć należy zagospodarowanie strefy pośredniej ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem „E”, dla którego ustala się następujące wymagania:

- 1) lokalizacja stacji transformatorowej,
konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.0 metrową jezdnią utwardzoną,
- 2) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 7. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :

- 1. Odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu,
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i zakrzewień,
- 2. Odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania:
 - 1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.
 - 2) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać wyłącznie pod realizację:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń dekoracyjną i użytkową.

- 3) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
- 4) 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 za zgodą właściciela tych terenów,
 - c) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach stykających się budynków o podobnej funkcji i rozwiązaniach architektonicznych na granicy działek, prowadzonej wspólnie przez właścicieli terenów.

3. Rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:

- 1) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
- 2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,

4. Kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:

- 1) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
- 1) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej,
- 3) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych,
- 4) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
 - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
 - b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 5) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,

5. Witryny sklepowe:

- 1) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
- 2) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku,

6. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:

- 1) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków,
- 2) zakazać budowy murów granicznych od strony ulic,
- 3) zakaz używania prefabrykatów betonowych.

7. 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 reklam wielkogabarytowych typu billboard: na terenach zabudowy mieszkaniowej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej,

- 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,
- 5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego,
- 6) 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 tegoż ogrodzenia.

§ 8. W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania:

1. W celu zachowanie wartości przyrodniczej należy chronić:

- 1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez:
 - a) wyposażenie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w pełną infrastrukturę techniczną,
 - b) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleni (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów i pod zabudowę i komunikację,
 - c) ograniczenie zmiany naturalnego ukształtowanie,
 - d) chronienie w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan (wycinka tylko pod zabudowę mieszkaniową),
 - e) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystywanie ich do podlewania terenów zielonych, gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po segregacji wywożenie ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
- 2) atmosferę poprzez:
 - a) wykorzystanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej,
 - b) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji,
- 3) w celu ochrony przed hałasem ustala się określony standard akustyczny dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy:

- 1) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i uzupełnienie ich zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,

- 2) zakazanie lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe,

3. W celu ochrony zasobów środowiska zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska.
- 2) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

4. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy:

- 1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,

- 2) nową zabudową nawiązywać poprzez detale architektoniczne (np. lukarny, wykusze, okna dachowe, balkony, itp.) i materiały wykończeniowe do zabudowy istniejącej w mieście Czerwieńsk,
- 3) osoba, która w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem obowiązana jest:
 - 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 terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10. 1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi kołowe i ciągi piesze) ustala się następujące wymagania:

- 1) wzdłuż dróg KDW1 i KDW2 chodniki oddzielić od jezdni trawnikiem z zielenią ozdobną ze szpalerem drzew średniowysokich,
- 2) wzdłuż ciągów pieszych nasadzić dwustronnie drzewa niewysokie o pokroju kulistym, wprowadzić obiekty małej architektury (ławki, lampy, kwiatony itp.).

2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
 - a) stosowanie pochylni oraz wind jako uzupełnienie schodów,
 - b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni,
- 2) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez:
 - a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami,
 - b) urządzenie przy ciągach pieszych zatok dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego,
 - c) wyposażenie przejść pieszych przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację.

§ 11. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i a 4.0 od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu, 10.0 od terenu lasów, 15.0 m od strefy pośredniej ujęcia wody,
- 2) sytuowanie zabudowy w układzie szczytowym w stosunku do drogi dojazdowej,
- 3) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 4) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 12.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6.0 m.,
- 5) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko podobnym i kącie nachylenia połaci dachu w zabudowie mieszkaniowej od 35° do 45° i nadwieszonych okapach,
- 6) kolor dachów: naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 7) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 8) kolory tynków ścian: pastelowe ciepłe,
- 9) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki.

2. Dla zabudowy usługowej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej, 6.0 od działek sąsiednich,
- 2) zachowanie zasady, aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~50 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej dwie kondygnacje nie wyższa niż 12.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, dopuszcza się wyższe elementy budynków o charakterze akcentów architektonicznych,
 - b) zabudowy gospodarczej 6.0 m.,
- 4) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci dachu od 35° do 45°,
- 5) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
- 6) kolory tynków ścian: pastelowe ciepłe,
- 7) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki.

3. Dla zabudowy magazynowo - składowej:

- 1. nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej, 6.0 od działek sąsiednich,
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~50 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- 3) maksymalna wysokość:
 - zabudowy usługowej dwie kondygnacje nie wyższa niż 8.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- 4) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o pokryciu dachówkopodobnym.

§ 12. W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
- 2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 13. Teren objęty ustaleniami planu wymaga określenia szczególnych warunków w zagospodarowaniu i ograniczeniu w jego użytkowaniu związanych ze strefą bezpośrednią i pośrednią ujęcia wody.

1. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody (o promieniu 8.0 m od otworu):

- 1) zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia,

- 2) należy odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- 3) zagospodarować teren zielenią,
- 4) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych,
- 5) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń.

2. Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody (o promieniu 35 m od otworu) zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
- 3) wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- 4) lokalizowanie nowych ujęć wody.

§ 14. 1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) system komunikacyjny osiedla składa z drogi wewnętrznej KDW1 klasy Z (zbiorczej) i dróg wewnętrznych dojazdowych pieszo jezdnych zakończonych placami manewrowymi. Układ komunikacyjny osiedla uzupełniają droga wewnętrzna KDW2 klasy D (dojazdowa) do ujęcia wody i ścieżka leśna stanowiąca drogę gruntową (dukt leśny),
- 2) układ dróg wewnętrznych połączony jest z układem zewnętrznym tj. z drogą wojewódzką (ul. Składowa) poprzez projektowany zjazd,
- 3) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej przewidziane są co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż dróg dojazdowych o jezdniach o szerokości 6.0 metrów.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków:
odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych z terenu objętego planem za pomocą projektowanego systemu grawitacyjnej kanalizacji ogólnospławnej do istniejącej kanalizacji w ul. Składowej.
 - a) wody z opadów atmosferycznych mogą być odprowadzane do cieków lub warunkowo do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu,
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach zabudowy jednorodzinnej z ich gospodarczym wykorzystaniem,
- 2) zaopatrzenie w wodę przewidziano z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczenia dróg dojazdowych wewnętrznych z wpięciem do istniejącej sieci w wodociągowej w ulicy Składowej.
- 3) zasilanie terenu w energię elektryczną przewidziano z projektowanej trafostacji:
 - a) trafostację podłączono do istniejącej linii kablowej średniego napięcia,
 - b) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzono energię do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym,
- 4) zaopatrzenie w gaz siecią gazową średniego ciśnienia i rozprowadzenie po terenie projektowaną siecią gazową średniego ciśnienia,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego,
- 6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 15. Na terenie, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:

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

§ 16. Ustala się 1% - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

B.R.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ w Czerwieńsku

Leszek Jędras
Leszek Jędras

ADWOKAT PRAWNY
B. J.
Bianka Prętkowska

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3/, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami/ i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych /Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zmianami/ Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunkach planu.
Przewidywany termin i zakres realizacji:
 - sieć wodociągowa o długości 600 mb, realizacja w jednym etapie,
 - sieć kanalizacji ogólnospławnej o długości 600 mb, realizacja w jednym etapie,
 - sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia o długości 1100 mb, realizacja w jednym etapie,
 - sieć gazowa średniego ciśnienia o długości 600 mb, realizacja w jednym etapie,
 - Sieć dróg wewnętrznych - o szerokości jezdni 6.0 m, o długości 400.0 mb
- o szerokości jezdni 3,5 m, o długości 220.0 mbrealizacja etapami po ułożeniu w danej drodze wszystkich przewidywanych planem sieci infrastruktury technicznej i pobudowaniu obiektów podstawo – wych na minimum 80% działek budowlanych położonych przy danej drodze.
Zakres realizacji wymienionych powyżej sieci nie obejmuje :
 - realizacji przyłączy, ich wykonanie musi nastąpić przed budową sieci dróg,
 - budowy linii energetycznej średniego napięcia zasilającej trafostację,których budowa nie należy do zadań własnych gminy.
2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
Tereny objęte planem miejscowym w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunku planu:
 - finansowanie zadań związanych z realizacją sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, linii elektroenergetycznej NN i dróg wewnętrznych nastąpi ze środków własnych gminy.
 - finansowanie zadań związanych z realizacją sieci gazowej nastąpi ze środków własnych operatora.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr ~~168~~ ^{XLIII} / 2005
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 21 sierpnia 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga co następuje :

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 16.08.2005 do 06.09.2005 r., nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

RADA MIEJSKA w CZERWIEŃSKU
Rynek 25
66-016 CZERWIEŃSK
tel. (068) 3278091

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ w Czerwieńsku
Leszek Jędras