

UCHWAŁA NR VI/50/07
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 25 kwietnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

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 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.) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku Nr 217/XXIX/06 z dnia 27 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta z dnia 24 marca 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Płoty ograniczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :

- a) od północy – drogą powiatową nr 1176 F relacji Zawada – Krępa – Łężycza – Leśniów Mały;
- b) od wschodu, południa i zachodu terenami leśnymi.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 3 załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym 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, będący 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, będący załącznikiem nr 3.

§ 2. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy sportowo –rekreacyjnej;
- 4) zieleni;
- 5) wód powierzchniowych;
- 6) infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3. 1. 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 określające:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - i) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) Rozdział III Przepisy dotyczące wydziałonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 4) Rozdział IV warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :
 - a) przeznaczenie terenów;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 5) Rozdział V Przepisy przejściowe i 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 i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
- 3) oznaczenie graficzne granic obszarów chronionych;
- 4) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych;
- 5) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych;
- 6) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 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 poszczególnych** – 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 i 2 niniejszej uchwały;
- 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) **dostępności do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdu 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, należące do właścicieli gruntów;
- 12) **terenie zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię;
- 13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej 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;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 16) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place miejskie, ulice, pasaż handlowe, 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 miasta obiektów”, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;
- 17) **przedpolu** – należy przez to rozumieć działki lub ich fragmenty, które z punktu widzenia planu, winny pozostać terenami ogólnodostępnymi położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren drogi, a obowiązującymi liniami zabudowy lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, które nie zostały wyodrębnione w tym również fizycznie ogrodzone i powinny stanowić poszerzenie przestrzeni publicznych, które prawnie mogą do nich nie należeć;
- 18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
- 19) **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;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 21) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 22) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) **linii regulacyjnych zabudowy:**

- a) **nakazanej linii zabudowy** - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,50 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max. na 30% długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inne ustalenia;
 - b) **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;
- 24) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
- 25) **strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej)** - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
- a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 2 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 orientacyjnych 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 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 IV 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;
- 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 IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji obiektów budowy, ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

1. Rozwiązania architektoniczne budynków winny uwzględniać następujące elementy:

- 1) kompozycja fasady:
fasady budynków muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji, w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. ulicy, zespołu;
- 2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
 - a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno;

- b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
- c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding;
- 3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
 - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia;
 - b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej;
- 4) witryny sklepowe:
 - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku;
 - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
- 5) ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:
 - a) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków,
 - b) nie zaleca się stosowania prefabrykatów betonowych.

2. 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 4 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 zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych;
 - b) w terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem „ZL”, „ZN” minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 8.0 m;
 - c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać 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) budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności na 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 użytkowymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów.

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (informacji wizualnej w celach reklamowych):

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu;
- 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) dopuszcza się umieszczanie elementów reklamowych (szyldy, reklamy, tablice informacyjne) na ścianie budynku czy ogrodzeniu, przy czym nakazuje się aby:
 - a) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ścianach budynków nawiązywały do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczały poza obrys budynku;
 - b) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ogrodzeniach nawiązywały do jego tektoniki,
- 4) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard:
 - na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo- usługowej;
- 5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. 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.

2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

4. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym :

zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy :

- 1) sposób gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych 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.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem :

nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych (place, drogi i parkingi).

7. 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) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
- 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 kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarc widokowych;
- 4) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

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

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę :

ochrony stanowisk archeologicznych „W”.
- 2) Zobowiązuje 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 Prezydenta Zielonej Góry.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych - nie tylko wyznaczonych w planie ale również Tyc, które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej :

- 1) zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej wnętrz urbanistycznych elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, oświetleniem ulicznym itp.;
- 2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic), w tym wydzielonych ciągów pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. ulicy.)

2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się:

- 3) obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
 - a) stosowanie pochylni jako uzupełnienie schodów;
 - b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni.

§ 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. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Każdorazowo wydzielanie nowej samodzielnej działki budowlanej musi spełniać wymogi minimalnej szerokości i powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:

- minimalna szerokość frontu działki - 20.0 m.;
- minimalna powierzchnia działki – 1000.0 m²;

4. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m. posiadającą połączenie z drogą publiczną.

§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji .

- 1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV;
- 2) każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:
 - a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
 - b) budowę chodników dwustronnych;
 - c) przy budowie nowych odcinków - uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący teren objęty planem tworzyć będą :
 - 1) drogą powiatową nr 1176 F relacji Zawada – Krępa – Łężyca – Leśniów Mały klasy (Z) zbiorcza, oznaczona w planie symbolem KD;
 - 2) drogą wewnętrzną klasy (Z) zbiorcza oznaczona w planie symbolem KDW1;
 - 3) drogą wewnętrzną klasy (L) lokalna oznaczona w planie KDW2;
 - 4) uzupełnieniem układu będą ulice wewnętrzne dojazdowe do kilku posesji lub do poszczególnych posesji KDW3 i KDW4;
 - 5) odrębny układ tworzyć będą ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni i w terenach mieszkaniowych;
 - 6) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 13. 1 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej związane z sieciami, przyłączami, obiektami technologicznymi niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowane w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu w tym w terenach dróg i zieleni :

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
 - b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, waleń krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
 - c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu;
- 4) inwestycje infrastruktury technicznej, które nie posiadają swego jednoznacznego w rysunku planu a wynikają z tekstu uchwały , bądź przepisów odrębnych mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu innych ustaleń planu;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy (tras), należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od średnicy i typu ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

2. Dla wszystkich terenów w tym działek ustala się w zależności od potrzeb wyposażenie w sieć wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną , gazową i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalenia obejmują:

- 1) dostawę wody na teren gwarantującej pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociagowej pod warunkiem :

- a) w pierwszym rzędzie zagwarantowanie docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo komunalnych;
- b) dopuszczenia do użytkowania studni dla celów i p. poź. pod warunkiem zbadania ich przydatności;
- c) utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg;
- 2) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określić zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z późniejszymi zmianami.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustalenia obejmują:

odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej pod warunkiem, że ścieki bytowe, komunalne opadowe będą odpowiadać parametrom zgodnym z przepisami odrębnymi a także uwzględniać następujące uwarunkowania:

- a) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- b) nową sieć lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w oparciu o program uzbrojenia terenu;
- c) dopuszcza się w przypadku braku innych możliwości przebieg sieci przez tereny działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
- d) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie na oczyszczalnię w Czerwiesku
- e) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalenia obejmują:

- 1) zapewnienie pokrycia z istniejącej i rozbudowywanej sieci w zależności od zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych pod warunkiem:
 - a) zabezpieczenia tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) poza pasami jezdni za uzgodnieniem z właścicielem terenu na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodne z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie elektroenergetyki ustalenia obejmują :

- 1) zapewnienie pokrycia z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej w zależności od zapotrzebowania na energię elektryczną pod warunkiem :
 - a) zasilania nowych odbiorców ze stacji transformatorowych (parterowe, wieżowe, słupowe). Ich szczegółowa lokalizacja oraz moc transformatorów określone będą na etapie projektów budowlanych, które będą realizowane sukcesywnie w miarę potrzeb poszczególnych inwestorów;
 - b) nowych odbiorców energii elektrycznej zasilac z projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub w szczególnych przypadkach napowietrznymi.
 Szczegóły określają warunki techniczne wydane przez ENEA S.A. Oddział w Zielonej Górze,
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych przede wszystkim w terenach zieleni publicznej;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują:

zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego.

8. W zakresie telekomunikacji ustalenia obejmują :

zapewnienie dostępu do rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej po rozbudowie systemu w zależności od zapotrzebowania.

9. W zakresie gospodarki odpadami :

usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

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

1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu :

2. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach działki budowlanej o określonym przeznaczeniu :

- 1) nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli a także tymczasowych parkingów terenowych realizowanych na koszt jej inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełniają wymogi wynikające z przepisów odrębnych a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości;
- 2) w momencie pojawienia się, w odniesieniu do konkretnej działki realnych związanych z konkretnym inwestorem możliwość realizacji podstawowego jej przeznaczenia , dopuszczone zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa winna niezwłocznie ulec likwidacji.

§ 15. 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

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno - przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

§ 16. Strefa Ochrony Konserwatorskiej „W” – archeologicznej.

Strefa obejmuje tereny przewidziane do potencjonalnego rozpoznania archeologicznego, gdzie wszystkie prace rewitalizacyjne i adaptacyjne poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym.

W strefie „W” ochrony stanowisk archeologicznych, obejmującej w granicach określonych na rysunku planu jedno stanowisko archeologiczne należy :

- 1) przeprowadzić badania archeologiczne;
- 2) wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne przeprowadzać pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich;
- 3) w razie konieczności zakazać inwestycji w tej strefie;
- 4) prowadzenie badań archeologicznych, jak również działań inwestycyjno – remontowych i prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 17. Ciągi alei.

1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień :

- 1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
 - a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
 - b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew;
 - c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość :
 - a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 18. Strefy techniczne.

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.

2. W obszarze ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wynoszącym 30.0 m. (po 15.0 m w poziomie od skrajnego przewodu) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację szkółki leśnej.

3. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynoszącym 10.0 m. (po 5.0 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację szkółki leśnej.

Rozdział IV

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 19. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem MN1 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy :

- 1) wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie:

dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych , składowania odpadów;

- 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki :

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- 2) program parkingowy i garażowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej –nie mniej niż 1 miejsce postojowe na budynek plus garaż;
 - b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe

na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

- 3) urządzenia rekreacji i wypoczynku, w tym baseny, oczka wodne i.t.p.
- 4) zieleni rekreacyjna i towarzysząca obiektom budowlanym;
- 5) dojścia i dojazdy przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i przeznaczeń dopuszczalnych;
- 6) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy :
zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
- 2) szerokość elewacji frontowej :
a) dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m.;
b) dopuszcza się szersze elewacje frontowe pod warunkiem ich rozczłonowania w rzucie;
- 3) wysokość zabudowy:
a) mieszkaniowej –dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 6.0 m.,
- 4) geometria dachu :
a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
- kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
- kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;
b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;

4. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

- a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
- 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
- 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolem MN2 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej,
- 2) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy :
- 3) wielkość działki budowlanej musi gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- 4) prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki :

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- 2) program parkingowy i garażowy:
a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na budynek plus garaż;
b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
- 3) zieleni rekreacyjna i towarzysząca obiektom budowlanym w tym ogrody, oczka wodne, baseny,
- 4) dojścia i dojazdy przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i przeznaczeń dopuszczalnych;
- 5) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy :
zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;

- 2) szerokość elewacji frontowej :
 - a) dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m.;
 - b) dopuszcza się szersze elewacje frontowe pod warunkiem ich rozczłonowania w rzucie;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej –dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 6.0 m.,
- 4) geometria dachu :
 - a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
 - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 25° do 45°;
 - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;
 - b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;

4. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

- a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
 - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
 - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 21. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem U do których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa związana z aktywnością gospodarczą taką jak : obiekty handlu, gastronomia i usługi rzemieślnicze wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego (hotel, motel).

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki :

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- 3) program parkingowy i garażowy :
 - a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
 - b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
 - c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do :
 - a) wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;
 - b) prowadzona działalność gospodarcza nie może być przedsięwzięciem, dla którego na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) prowadzona działalność nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;
- 5) zieleni izolacyjna towarzysząca obiektom budowlanym;
- 6) dojeżdża i dojazdy place manewrowe, miejsca postojowe przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
- 7) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu;
- 8) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty :
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy,
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje i nie wyższa niż 12.0 m,
- 3) geometria dachu;
 - dachy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania.

§ 22. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem US, których podstawowym przeznaczeniem są terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe, korty, baseny itp. z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) place gier i zabaw ;
- 3) tereny wypoczynku dla ludzi starszych;
- 4) budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne przy terenach rekreacyjno – sportowych o powierzchni do 30 m²;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami).

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki :

- 1) wielkość powierzchni pod urządzenia sportu i budynki pomocnicze w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- 3) program parkingowy i garażowy;
1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego przypadające na 20 użytkowników;
- 4) zielen rekreacyjna i izolacyjna;
- 5) dojścia i dojazdy przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego;
- 6) infrastruktura techniczna związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
- 7) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci posadzek, oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej.

§ 23. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem ZL których podstawowym przeznaczeniem jest zielen leśna w zakresie których mieszczą się :
lasy i tereny dolesień,

1. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji;
- 2) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 3) lokalizacja dojść pieszych i dojazdów nie wydzielonych w planie (wyłącznie po drogach leśnych).

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu;
- 2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych , za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

§ 24. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem ZP, których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej takie jak: parki, skwery, zieleńce.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) place gier i zabaw;
- 3) tereny wypoczynku dla ludzi starszych;
- 4) budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne przy terenach rekreacyjno – sportowych o powierzchni do 30 m²;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami).

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%;
- 2) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 3) utrzymanie zieleni wysokiej;
- 4) kompleksowe zagospodarowanie elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni .

3. Dodatkowo

zakazuje się groduzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

§ 25. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem Z, których podstawowym przeznaczeniem jest zielen objęta formą ochrony przyrody – las ochronny do 10.0 km od granic administracyjnych miasta Zielona Góra.

zakazuje się jakichkolwiek zmian a w szczególności dotyczących: wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodnich, w tym przekształceń monokultur gatunkowych.

§ 26. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem Z1, których podstawowym przeznaczeniem jest baza nasienna szkółki leśnej.

1. Zagospodarowanie dopuszczalne :

urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami).

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) budynek socjalny z przechowalnią sadzonek i nasion;
- 2) tunele foliowe;
- 3) kompostownie;
- 4) powierzchnia trwałego zainwestowania nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu.

§ 27. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem Z2, których podstawowym przeznaczeniem jest szkółka leśna produkująca materiał zalesieniowy.

1. Zagospodarowanie dopuszczalne :

- 1) tereny produkcyjna materiału zadrzewieniowego i ozdobnego;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami).

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 95%;

3. Dodatkowe :

zakazuje się : lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 28. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem WS, których podstawowym przeznaczeniem jest teren wód powierzchniowych.

1. Zagospodarowanie dopuszczalne :

- 1) zbiorniki rekreacyjne i przeciwpożarowe;
- 2) pomosty;
- 3) wysepki z terenami zieleni i powierzchnią trawiastą;
- 4) urządzenia związane z wykorzystaniem zbiornika do celów przeciwpożarowych.

2. Zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni użytkowania podstawowego;
- 2) obowiązek zapewnienia obustronnie ogólnodostępnych wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości co najmniej 2.0 m z możliwością wykorzystania jako ciągu pieszego lub rowerowego;
- 3) wprowadzenie obustronnie pasów zieleni wzdłuż ciągów eksploatacyjnych.

3. Dodatkowo:

zakazuje się :

- f a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania;
- g b) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

§ 29. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KD, której podstawowym przeznaczeniem jest droga publiczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) budowle dopuszczone w trybie przepisów odrębnych np. wiaty, zadaszenia i kioski lokalizowane w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
- 3) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

dla drogi powiatowej klasy (Z) zbiorczej oznaczonej w planie symbolem KDZ ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 12.0 m. z dopuszczeniem odstępstw według rysunku planu;

3. Dodatkowo:

dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDZ** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m z pasem zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią.

§ 30. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KDW, których podstawowym przeznaczeniem są drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne -

- 1) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż dróg, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
- 2) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) dla drogi wewnętrznej klasy (Z) zbiorczej KDW1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 9.0 m.;
- 2) dla drogi wewnętrznej klasy (L) lokalnej KDW2 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 9.0 m.;
- 3) dla dróg wewnętrznych klasy (D) dojazdowej KDW3 i KDW4 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 6.0 m. do 8.0 m.

3. Dodatkowo:

- 1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.;
- 2) w liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się pasy zieleni zlokalizowane od strony drogi.

§ 31. Ustalenia dotyczące terenów oznaczonych w planie symbolem KX, którego podstawowym przeznaczeniem to ciągi pieszo – rowerowe.**1. Przeznaczenie dopuszczalne :**

- 1) obiekty małej architektury
- 2) miejsca postojowe dla rowerów , jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ścieżek;
- 3) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

2. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczonych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) zachowanie, uzupełnianie i powiększanie zieleni takiej jak aleje i szpalery;
- 3) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 32. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej - elektrotechnicznej oznaczonej w planie symbolem E których z podstawowym przeznaczeniem są takie urządzenia jak stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren o minimalnych wymiarach 4.0 x 5.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. Dodatkowo 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 konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 33. Ustalenia dotyczące terenu infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej niewyznaczonej graficznie w planie z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia towarzyszące sieci kanalizacyjnej.**1. Zasady zagospodarowania terenu**

- 1) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 3) odgrodenie terenu od działek sąsiednich;
- 4) nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

2. Dodatkowo 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 konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział V**Przepisy końcowe.**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Czerwieńska.

B.R.