

UCHWAŁA NR XV/150/08
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 24 września 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Leśniów Wielki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk uchwalonym uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 marca 2000 r. **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki, gmina Czerwieńsk.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały nr 65/VII/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leśniów Wielki.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;
- 2) załącznik nr 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;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, rolnictwo, wody powierzchniowe, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, na których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu :

- 1) pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) pod rolnictwo oznaczone symbolem **R** – uprawy polowe;
- 3) pod wody powierzchniowe oznaczone symbolem **WS** – ciekі wodne
- 4) pod komunikację, oznaczone symbolami:
 - a) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - b) **KX** – ścieżki piesze;
- 5) pod infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolem:
E – elektroenergetyka.

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

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

- 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, 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;
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) rozdział 3, przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
 - a) przeznaczenie terenów;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) rozdział 5, zawierający przepisy przejściowe i końcowe.

2. W planie nie występują :

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) tereny do scalenia i ich ponownego podziału.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

4. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekcio jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwieńsku o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) *przepisach szczególnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) *obowiązujących liniach rozgraniczenia* - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min.

- 51% powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 8) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
 - 9) *dostęp do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 tekst jednolity, z późn. zm.);
 - 10) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych,
 - 11) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 12) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
 - 13) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
 - 14) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
 - 15) *wskaźniku intensywności zabudowy I_z* – należy przez to rozumieć iloraz: sumy powierzchni całkowitych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni tej nieruchomości;
 - 16) *działalność gospodarcza nieuciążliwa* – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
 - 17) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 18) *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;
 - 19) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu;
 - 20) *reklama wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym planie

§ 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

2. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych, tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
 - a) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości i itp.;
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane;
 - c) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacinienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych;
- 2) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, 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;
 - zieleni dekoracyjnej i elementy małej architektury.

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 stosowania:

- 1) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding dla obiektów mieszkaniowych;

- 2) reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach zabudowy jednorodzinnej, dróg wewnętrznych - znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Dla wszystkich terenów położonych w granicach planu:

- 1) zakazuje się lokalizowania działalności gospodarczych mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w ustawie prawo ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się poziomy hałas w środowisku, powodowane przez różne grupy hałasu, w tym drogowego – zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w ustawie prawo ochrony środowiska

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się:
 - a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy;
 - b) sposób gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w zapisach ustawy o ochronie przyrody;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem zobowiązuje się osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza Czerwieńska, który jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków.

§ 9. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
 - 1) drogi wewnętrzne;

2) ścieżki piesze.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust 2 ustala się zakaz ich grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

4. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust 2 nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów pochylnie;
- 2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych i na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym, z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

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

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 20.0 m.;
- b) 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.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych należy uwzględnić odpowiednio:

- 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
- 2) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;
- 3) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

- 1) zlokalizowane poza granicami terenu objętego planem drogi publiczne:
 - a) droga wojewódzka nr 279 relacji Zawada – Racula- Buchałów - Leśniów Wielki – Wysokie;
 - b) droga powiatowa relacji Zawada – Krępa – Łężycza – Płoty – Leśniów Mały;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny uzupełniają:
 - a) drogi wewnętrzne dojazdowe, stanowiące dojazdy do poszczególnych działek, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - b) ścieżka pieszka oznaczona na rysunku planu symbolem **KX**;
- 3) program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

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

- a) w pierwszym rzędzie zagwarantowanie docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo komunalnych;
 - b) dopuszczenia do użytkowania indywidualnych ujęć wody pod warunkiem lokalizowania i projektowania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - c) utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających 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 sanitarnych

- 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) nową sieć lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ścieżek pieszych z uwzględnieniem przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w przypadku braku innych możliwości przebieg sieci przez tereny działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach, które docelowo będą włączone do sieci.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych dopuszcza się:

- a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg do gruntu poprzez stosowanie przepuszczalnych nawierzchni;
- b) gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) nakazuje się 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 zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

nakazuje się 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,
- b) nowych odbiorców energii elektrycznej zasilać z projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub w szczególnych przypadkach napowietrznymi.

8. 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.

9. W zakresie telekomunikacji ustalenia obejmują :

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

10. 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.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

3. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach działki budowlanej o określonym przeznaczeniu nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli

pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

4. 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.

Rozdział 3

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

§ 16. 1. Ustala się zasady zagospodarowania dotyczące stref technicznych.

2. 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.

3. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV zlokalizowanej w części południowo-zachodniej części terenu wynoszącym 13.0 m. (po 6.50 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się :
 - a) uprawy polowe;
 - b) realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojącą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub działki budowlanej, z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem, że:
 - a) wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych , składowania odpadów;
 - b) prowadzona działalność gospodarcza musi zaliczać się do nieuciążliwej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50 %;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy I_z do 0.7 ;
 - d) program parkingowy i garażowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż;
 - 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;
- 2) zakazuje się:

- a) stosowania dla budynków mieszkalnych, pokryć dachowych z blachy trapezowej itp.;
- budowy garaży wolno stojących powyżej 2 stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;
 - b) realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się dla zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na bezpośrednio przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej – dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 18.0 m.;
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12.0m,
 - gospodarczej i garaży 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 6.0m.;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°;
 - b) dopuszcza się umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
 - c) dla zabudowy garażowej – dachy w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

§ 17. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe : uprawy polowe i użytki zielone;
- 2) dopuszczalne :
 - a) uprawy ogrodnicze, sadownicze;
 - b) drogi gospodarcze nieutwardzone, rowy melioracyjne, zieleń śródpolna;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych klasy (D) dojazdowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż drogi jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego dróg;
 - b) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu.
- 3. Zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) nakazuje się:
 - a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, zlokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) budowę placów manewrowych w wielkościach zgodnych z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
 - b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
 - c) lokalizację zieleni.
 - 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się dla drogi wewnętrznej klasy (D) dojazdowej **KDW1** :
 - a) zapewnić szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 10.0m.;

- b) zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1.20m.;
- 2) nakazuje się dla drogi wewnętrznej klasy (D) dojazdowej **KDW2**:
 - a) zapewnić szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 9.0m.;
 - b) zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1.20m.;
- 3) nakazuje się dla drogi wewnętrznej klasy (D) dojazdowej **KDW3** dojazd do terenów rolniczych:
zapewnić szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż – 5.0m.;
- 4) dopuszcza się:
stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 19. 1. Wyznacza się teren ścieżki pieszej oznaczonej na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: ciągi pieszo rowerowe.

3. 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;

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zbiorniki wodne, wody stojące i płynące, ciekły wodne, rowy melioracyjne.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - b) utrzymanie oraz ochronę fauny i flory;
- 2) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenów;
 - b) lokalizacji zabudowy;
 - c) dzielenia działek;
- 2) dopuszcza się: regulację przebiegu cieków wodnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne: wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną, zieleni izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powinny powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się:
 - a) grodzenie terenu;
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 24. 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 Gminy Czerwieńska.

B.R.