



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 lipca 2016 r.

Poz. 1389

UCHWAŁA NR 0007.116.2016 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Uchwała niniejsza:

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

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy od 1 do 7;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1,5m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m², gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem stacji paliw;
- 7) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

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

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

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

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) **MW1, MW2** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 100% powierzchni zabudowy;
- 2) **MN1, MN2** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 3) **MN3** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce, z zastrzeżeniem par. 25 ust. 4;

- 4) **MU1, MU2, MU3** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 5) **U1** – teren usług kultu religijnego, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 6) **U2** – teren usług kultury, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 7) **U3** – teren usług publicznych i administracji, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 8) **U4** – teren usług ochrony zdrowia, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 9) **U5** – teren usług bezpieczeństwa publicznego, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 10) **U6** – teren usług ogólnomiejskich, z zastrzeżeniem par. 25 ust. 4;
- 11) **U7** – teren usług ogólnomiejskich, z zakazem wprowadzania usług, których lokalizacja wymaga objęcia terenów ochroną przed nadmiernym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **U8** – teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem utrzymania aktualnej funkcji magazynowej;
- 13) **U9** - teren usług oświaty, opieki, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 14) **U10** - teren usług oświaty, sportu i rekreacji;
- 15) **UK** – teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem: stacji paliw, myjni, warsztatu naprawczego zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 16) **US** - teren sportowo-rekreacyjny;
- 17) **UT1, UT2** – teren usług turystyki i rekreacji w zieleni;
- 18) **P1, P2** – teren przemysłu, baz i składów, z budynkami towarzyszącymi (administracja, obsługa pracowników, itp.) - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach terenów P1, P2;
- 19) **P.ZL** – teren istniejącej bazy paliw wraz z otaczającym lasem;
- 20) **ZP** - teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej);
- 21) **ZC** - teren cmentarza;
- 22) **ZL** - teren lasów;
- 23) **R1, R2** – teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 24) **W**- teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem urządzeń wodnych i ciągów komunikacji;
- 25) **W-z** - teren wód powierzchniowych na terenach zamkniętych;
- 26) **IE** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 27) **IW** – teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę - wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 28) **IS1, IS2** - tereny infrastruktury gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 29) **IT** - teren przepompowni ścieków;
- 30) **IG** - teren stacji redukcyjnej gazu;
- 31) **IK** – teren masztu z urządzeniami radio-, i telekomunikacji;
- 32) **G1, G2** – teren garaży;
- 33) **KS1, KS2** – teren parkingu;

- 34) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;
- 35) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
- 36) **KDD, KDD-z** – teren drogi publicznej – dojazdowej, z- na terenach zamkniętych;
- 37) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 38) **KDDX** – teren Rynku - placu reprezentacyjnego z komunikacją pieszą i jezdnią, alejami i zieleńcami z małą architekturą, z zakazem pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej na cele komunikacji;
- 39) **KX** – teren ciągu komunikacji pieszej;
- 40) **KKz** – teren zamknięty komunikacji kolejowej;
- 41) **KK** – teren komunikacji kolejowej.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
 - b) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - b) lokalizacji słupowych stacji elektroenergetycznych;
 - c) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;
 - b) stosowanie prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach terenów kolejowych oraz przemysłowych;
 - c) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - d) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

1) ustala się:

- a) ochronę osi widokowej nr 1, tj. od strony ul. Zielonogórskiej w kierunku kościoła p.w. Św. Wojciecha – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Zielonogórskiej od nr 11 budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy;
- b) ochronę osi widokowej nr 2, tj. od strony ul. Chrobrego w kierunku kościoła p.w. Św. Wojciecha – poprzez zachowanie zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Chrobrego od nr 2 do nr 5 i nr 10 budynków w aktualnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony ulicy;
- c) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni, alei oraz ulic na Rynku – oznaczonym w planie symbolem KDDX;
- d) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;
- e) formę ogrodzeń od strony ulicy KDG jako mur pełny z cegły, kamienia polnego lub na podmurówce i słupkach z cegły, kamienia polnego, z przesłami z elementów drobnowymiarowych żeliwnych lub stalowych;
- f) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej;
- g) zachowanie podziału parcelacyjnego na terenach MU przylegającego do terenów KDDX;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.
- b) masztów o wysokości powyżej 15m

3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

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

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

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

- 1) dom – ul. Zielonogórska 47;
- 2) dom – ul. Zielonogórska 42;
- 3) dom – ul. Zielonogórska 26;
- 4) dom – ul. Zielonogórska 24;
- 5) dom – ul. Zielonogórska 20;
- 6) dom – ul. Zielonogórska 11;
- 7) dom – ul. Zielonogórska 10;
- 8) dom – ul. Chrobrego 6a;
- 9) dom – ul. Łężycka 6;
- 10) młyn – ul. Łężycka 8;
- 11) dom w zespole młyna – ul. Łężycka 7;
- 12) gospoda, obecnie dom kultury – ul. Chrobrego 5;
- 13) dom – ul. Młyńska 1;
- 14) dom – ul. Chrobrego 2;
- 15) kościół parafialny p.w. Św. Wojciecha z terenem przykościelnym;
- 16) dom – ul. Chrobrego 10;
- 17) dom – ul. Rycerska 1;
- 18) dom – Rynek 16;
- 19) dom – Rynek 13;
- 20) dom – Rynek 11;
- 21) dom – Rynek 7;
- 22) dom – Rynek 5;
- 23) dom – Rynek 3;
- 24) dom – ul. Kolejowa 2;
- 25) dom – Rynek 32;
- 26) dom – Rynek 31;
- 27) dom – Rynek 30;
- 28) ratusz – Rynek 25;
- 29) dom – Rynek 24;
- 30) aleja – ul. Chrobrego;
- 31) aleja – Rynek (str. północna);
- 32) aleja – Rynek (str. południowa);
- 33) dom – ul. Polna 4;
- 34) aleja – ul. Kolejowa;
- 35) dworzec kolejowy – ul. Kolejowa 17;
- 36) dom – ul. Kwiatowa 3;
- 37) dom – ul. Kwiatowa 6;
- 38) dom – ul. Kwiatowa 7;
- 39) czworak w zespole folwarcznym – ul. Klonowa 4/6/8/10;

- 40) spichlerz w zespole folwarcznym – ul. Klonowa;
- 41) dom administratora w zespole folwarcznym – ul. Klonowa 1;
- 42) stodoła w zespole folwarcznym – ul. Boczna;
- 43) cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny – ul. Cicha.

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

1) ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) ustala się :

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

2) dopuszcza się :

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

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

1) ustala się :

- a) formę zabudowy jako budynki wielorodzinne;
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą 14%-32% powierzchni działki;
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki lub całego terenu MW2 zagospodarowany komponowaną zielenią niską, średnią i wysoką, jako plac zabaw, miejsce wypoczynku itp.;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 10m-100m;
 - e) wysokość budynku mieszkalnego 12m-15m, tj. 3-4 kondygnacje nadziemne;
 - f) intensywność zabudowy od 0,35 do 1,3;
 - g) formę dachów, jako dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połąci mieszczącym się w granicach 35°-45° lub płaskie;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie, zlokalizowane na terenie lub wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako garaż wielostanowiskowy będący osobną bryłą budynku;
 - i) zagospodarowanie terenu poprzez budowę ciągów komunikacji wewnętrznej, placów zabaw, miejsc wypoczynku z zielenią i małą architekturą;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dopuszcza się budowę 1-2 kondygnacji podziemnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży indywidualnych;
- 4) teren **MW2** znajduje się częściowo na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formę dachu, wysokość i gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy - takie, jakie były w momencie uchwalenia planu;
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki lub całego terenu MN1;
 - c) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się zmianę gabarytów budynków w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych (np. docieplenie, wymiana pokrycia dachu);
2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN2** ustala się:
- 1) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
 - 3) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
 - 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11m, gospodarczych i garaży do 6m;
 - 6) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w pozostałych;

- 7) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
- 8) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,4;
- 9) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° - 45° ;
- 10) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
- 11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
- 12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN3**:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 30% powierzchni działki;
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
 - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11m, gospodarczych i garaży do 6m;
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w pozostałych;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
 - g) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,4;
 - h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° - 45° ;
 - i) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
 - j) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - k) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.
- 2) zakazuje się w strefie sanitarnej o szerokości 50m od istniejącego i rozbudowywanego cmentarza budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

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

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

2. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku symbolem:

1) **MU2**:

- a) formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą;

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

2) **MU3:**

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

3) **MU2, MU3 :**

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

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

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

2. Na terenach **U6, U7** ustala się:

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

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

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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę placów, boisk i urządzeń sportowych.

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

- 1) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z urządzeniami i budowlami związanymi z funkcją terenu (stadion, boiska, place zabaw itp.);
- 2) szerokość elewacji frontowej od 6m do 150m;
- 3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;
- 6) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 2;
- 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- 8) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° -45° lub dachy płaskie;
- 9) co najmniej 30 miejsc parkingowych;
- 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných.

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

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

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

1) ustala się:

- a) formę zabudowy dotychczasową, z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
- b) szerokość elewacji frontowej od 5m do 70m;

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

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

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

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem UT2:

- 1) ustala się:
- a) urządzenie terenów zielonych wykorzystując wody otwartego zbiornika, roślinność istniejącą i projektowaną;
 - b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 80% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych;
 - b) budowę urządzeń wodnych;
 - c) stałą lokalizację siedzisk, zadaszeń i innych elementów małej architektury;
 - d) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) zakazuje się zabudowy kubaturowej.

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

- 1) ustala się:
- a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;
 - b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, z zielenią wysoką;

- d) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;
 - e) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 3, podziemnych od 0 do 2;
 - f) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;
 - g) dachy płaskie;
 - h) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każdej działce;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) tereny **P1** znajdują się częściowo na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

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

- 1) zachowanie istniejącego lasu;
- 2) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;
- 3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni terenu nie leśnego;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu nie leśnego;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;
- 6) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 3, podziemnych od 0 do 2;
- 7) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;
- 8) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15°-35° lub dachy płaskie;
- 9) minimalną ilość miejsc parkingowych na dotychczasowym poziomie;
- 10) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi publicznej KDD.

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

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

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

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią jako parki, skwery;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) utwardzonych dojazdów, placów, obiektów małej architektury;
 - b) infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną o następujących parametrach:
 - a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
 - b) szerokość elewacji frontowej od 6m do 30m;

- c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 5% powierzchni działki;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 15m, tj. 1-3 kondygnacje nadziemne;
 - e) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35°-45°;
 - g) co najmniej 1 miejsce parkingowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

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

- 1) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej bez możliwości rozbudowy;
 - b) obiekty małej architektury o wysokości do 4m;
 - c) ciągi komunikacji wewnętrznej;
 - d) stawy;
 - e) zadrzewienia i zalesienia;
- 3) tereny **R1** znajdują się na obszarze zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

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

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 8m;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej, niż elektroenergetyczna;
- 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej, niż zaopatrzenia w wodę;

3. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **IS1, **IS2**:**

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 2) teren **IS** znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **IK** ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz parametry budowli dotychczasowe.

5. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **IT** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **IG** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **G1, G2**:

1) ustala się:

- a) formę zabudowy jako budynki garażowe wielostanowiskowe lub garaże indywidualne w zabudowie szeregowej, jednakowe w całym szeregu – parterowe;
- b) formę dachów – płaskie;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną liniami zabudowy;
- d) maksymalną wysokość zabudowy do 3m;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- f) dojazdy do garaży jako utwardzony, jednoprzestrzenny plac manewrowy;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącego zagospodarowania i uzupełnienie ciągów garażowych garażami blaszanymi w miejscach wyznaczonych liniami zabudowy;
- b) likwidację istniejących garaży i zagospodarowanie całości terenu G1, G2 jako utwardzony parking z wyznaczonymi miejscami postojowymi i nasadzeniami drzew;

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

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

1) ustala się:

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

2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

1) ustala się:

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

2) zakazuje się zabudowy terenu;

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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się:

- 1) minimalny front działki – 3m;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 350m²;
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 280m²;
 - c) w zabudowie szeregowej – 210m²;
- 3) minimalną powierzchnię działki innej, niż w pkt 2 – 20m².

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) budowę, utrzymanie i modernizację dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 2) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD - w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające.

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

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

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

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

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDZ, KDL, KDD, KDDX, KDX, KX;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IW, IS, IT, IG;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 2, w przypadku braku możliwości ich innego posadowienia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od istniejącego cmentarza, ujęcia własne, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
3. Odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:
- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
 - 3) zakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin.
4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
 - 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.
7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

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

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

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

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

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

2) zakazuje się:

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

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

- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

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

Rozdział 11.

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

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

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

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

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

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

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

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

Załącznik Nr 1_ark 1 do Uchwały Nr 0007.116.2016

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 29 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZERWIEŃSK skala 1:1000

0 100m

OZNACZENIA:

granicę terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

obowiązującą linią zabudowy

nieprzekraczalną linią zabudowy

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

U1 teren usług kultury religijnej - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U2 teren usług kultury - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U3 teren usług publicznych i administracji - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U4 teren usług ochrony zdrowia - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U5 teren usług bezpieczeństwa publicznego - z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U6, U7, U8 teren usług ogólnomiejskich

U9 teren usług oświaty, opieki, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich

U10 teren usług oświaty, sportu i rekreacji

U11 teren usług ogólnomiejskich, z dopuszczeniem: stacji paliw, myjni, warsztatu naprawczego

US teren sportowo-rekreacyjny

U12 teren usług turystyki i rekreacji w zieleni

P1 teren przemysłu, baz i składów, z budynkami towarzyszącymi (administracja, obsługa pracowników)

P2 teren bazy paliw z otaczającym lasem

ZP teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej)

ZC teren cmentarza

ZL teren lasów

R1, R2 teren rolny (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)

W teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dop. urządzeń wodnych i ciągów komunikacji

W-z teren wód powierzchniowych na terenach zamkniętych

IE teren stacji elektroenergetycznej

IW teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę - wraz ze strefą ochrony bezpośredniej

IS teren infrastruktury gromadzenia i oczyszczania ścieków

IT teren przepompowni ścieków

IG teren stacji redukcyjnej gazu

IK teren masztu z urządzeniami radio-, telekomunikacji

G1, G2 teren garaży

K1, K2 teren parkingu

KDG teren drogi publicznej - głównej

KZD teren drogi publicznej - zbiorczej

KDD teren drogi publicznej - dojazdowej

KDD-z teren drogi publicznej - dojazdowej na terenach kolejowych

KDX teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej

KDDX teren Rynku - placu reprezentacyjnego z komunikacją pieszą i jezdnią, alejami i zielenią z małą architekturą

KX teren ciągu komunikacji pieszej

KKz teren zamknięty komunikacji kolejowej

KK teren komunikacji kolejowej

Oznaczenia informacyjne:

orientacyjne linie podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania

podziały terenu na działki - propozycja

obiekt wpisany do rejestru zabytków

obiekt wpisany do ewidencji zabytków

stanowisko archeologiczne

granicę historycznego układu urbanistycznego

historyczna dominanta

oś widokowa

istniejące drzewa do zachowania / propozycja nasadzeń drzew

obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału

granicę GZWP Nr 150 Warszawa-Berlin

granicę projektowanego obszaru ochronnego GZWP

granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody

granicę projektowanej strefy ochronnej ujęcia wody

granicę strefy sanitarnej 50m od cmentarza

granicę strefy sanitarnej 150m od cmentarza

strefa kontrolowana magistrali gazowej średniego ciśnienia

napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego użytkowania / odcinki linii do likwidacji

0 100m

ZL

ZL

ARKUSZ 4

ARKUSZ 5

ARKUSZ 6

ARKUSZ 7

ARKUSZ 1

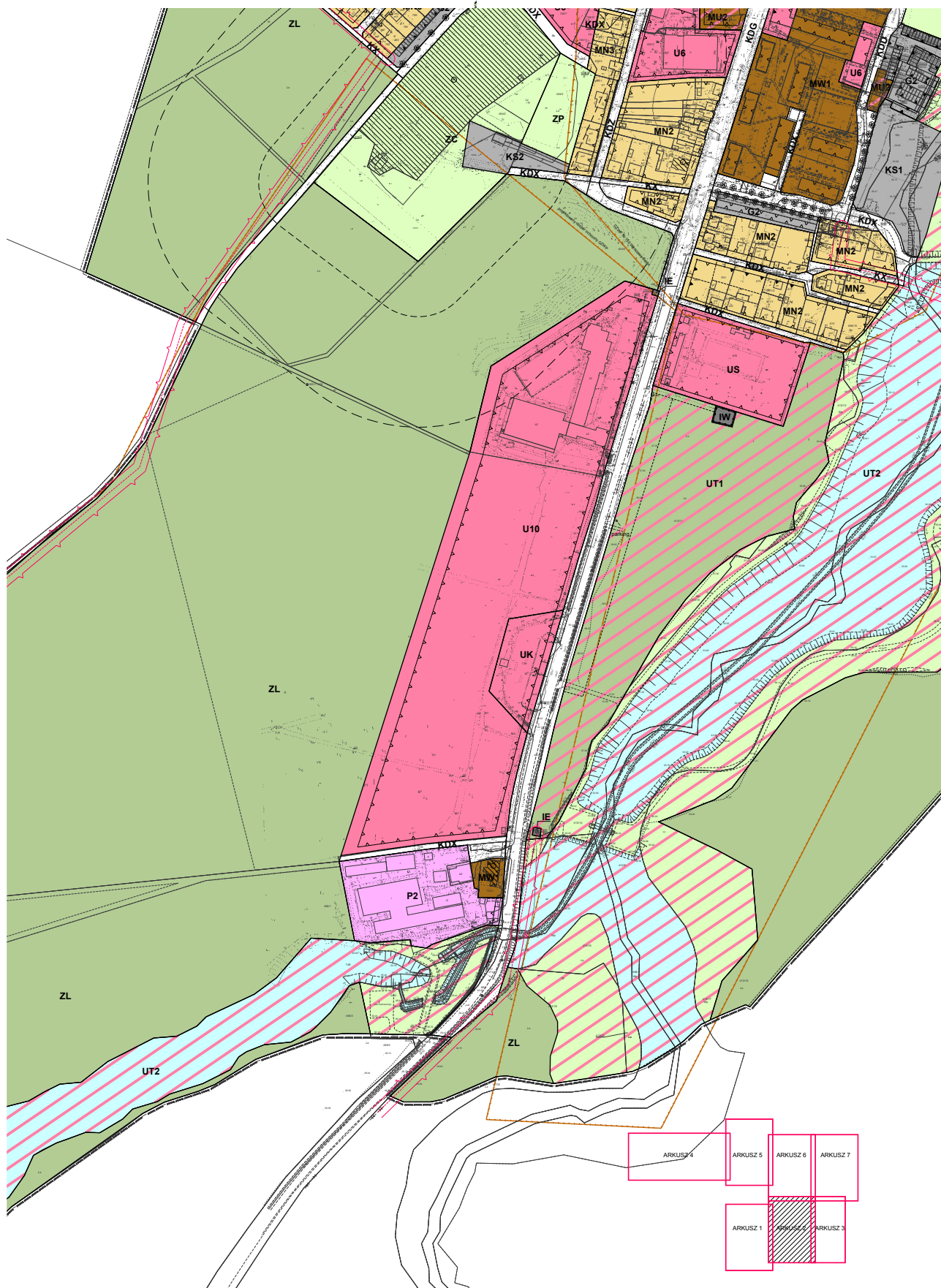
ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

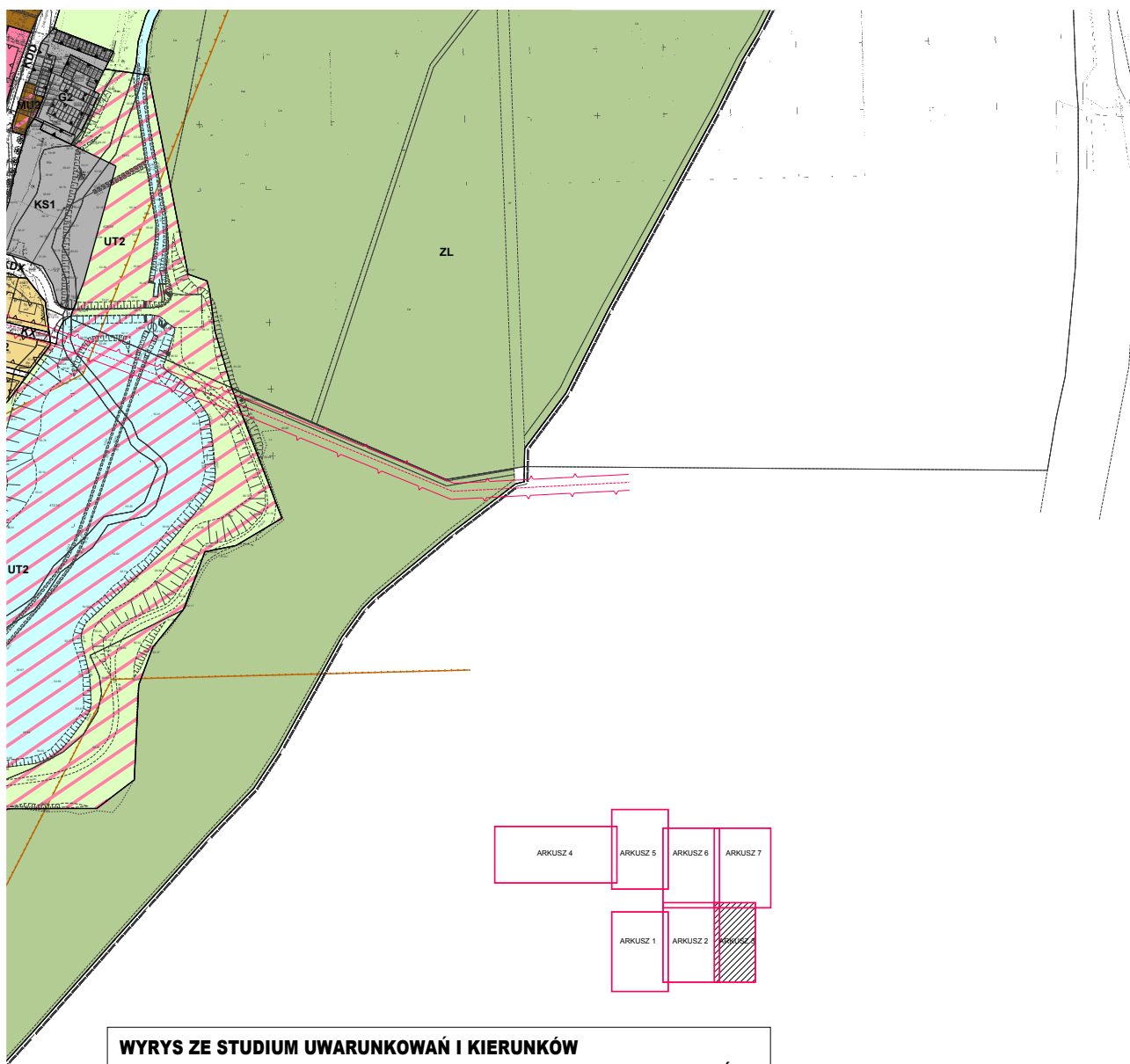


BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

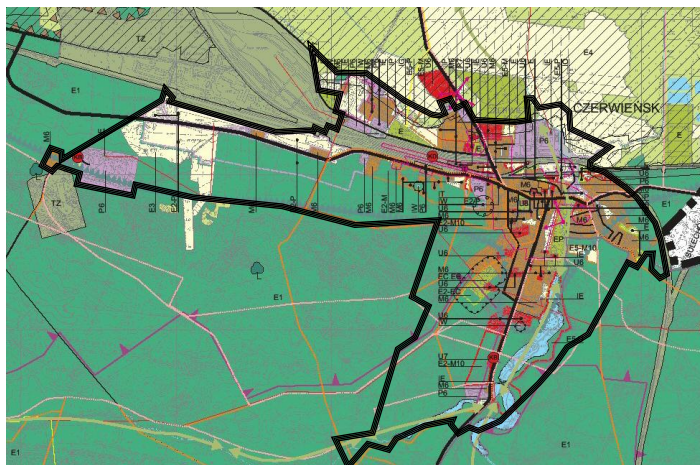
Załącznik Nr 1_ark 2 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



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



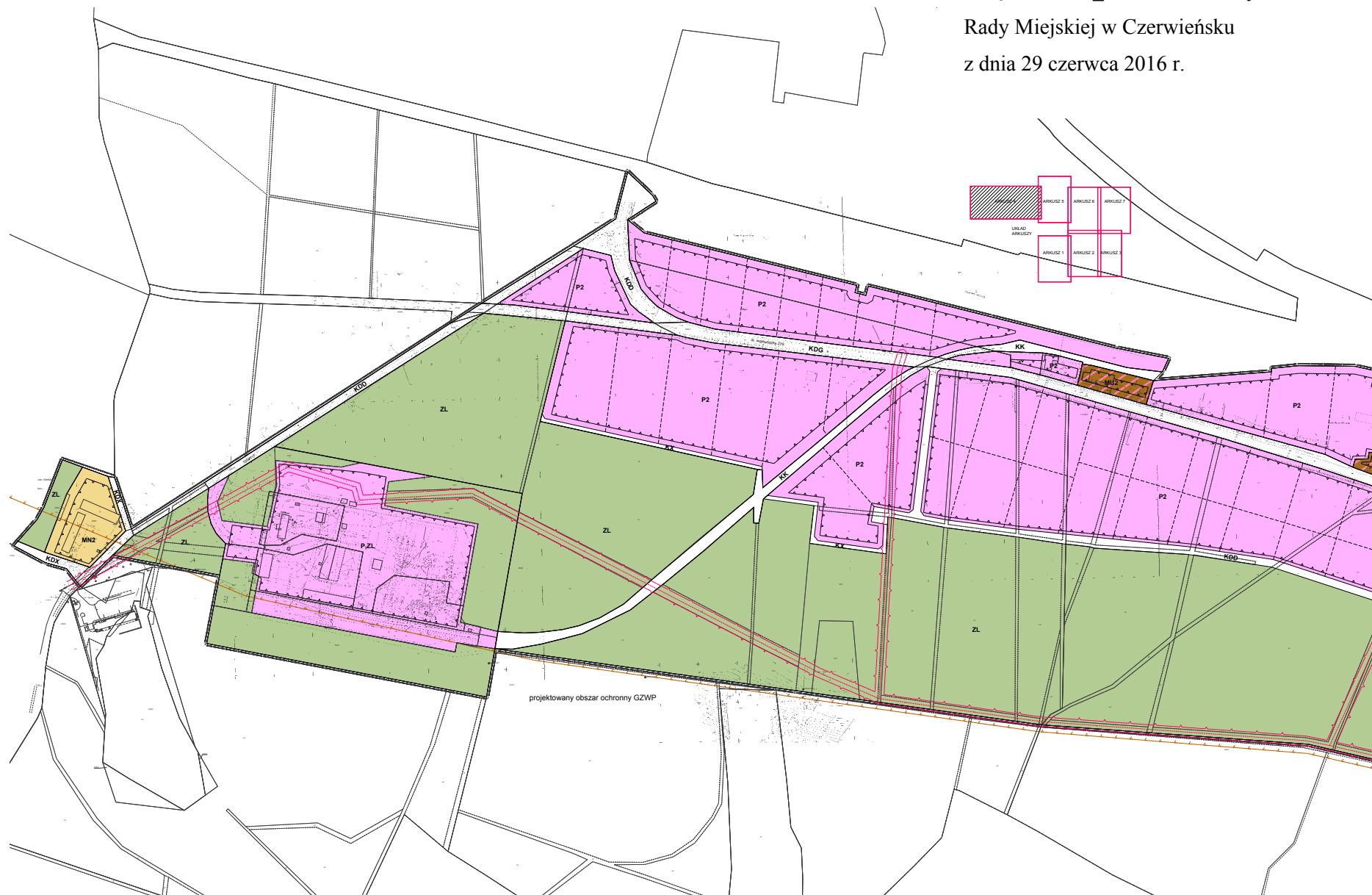
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CZERWIŃSK**



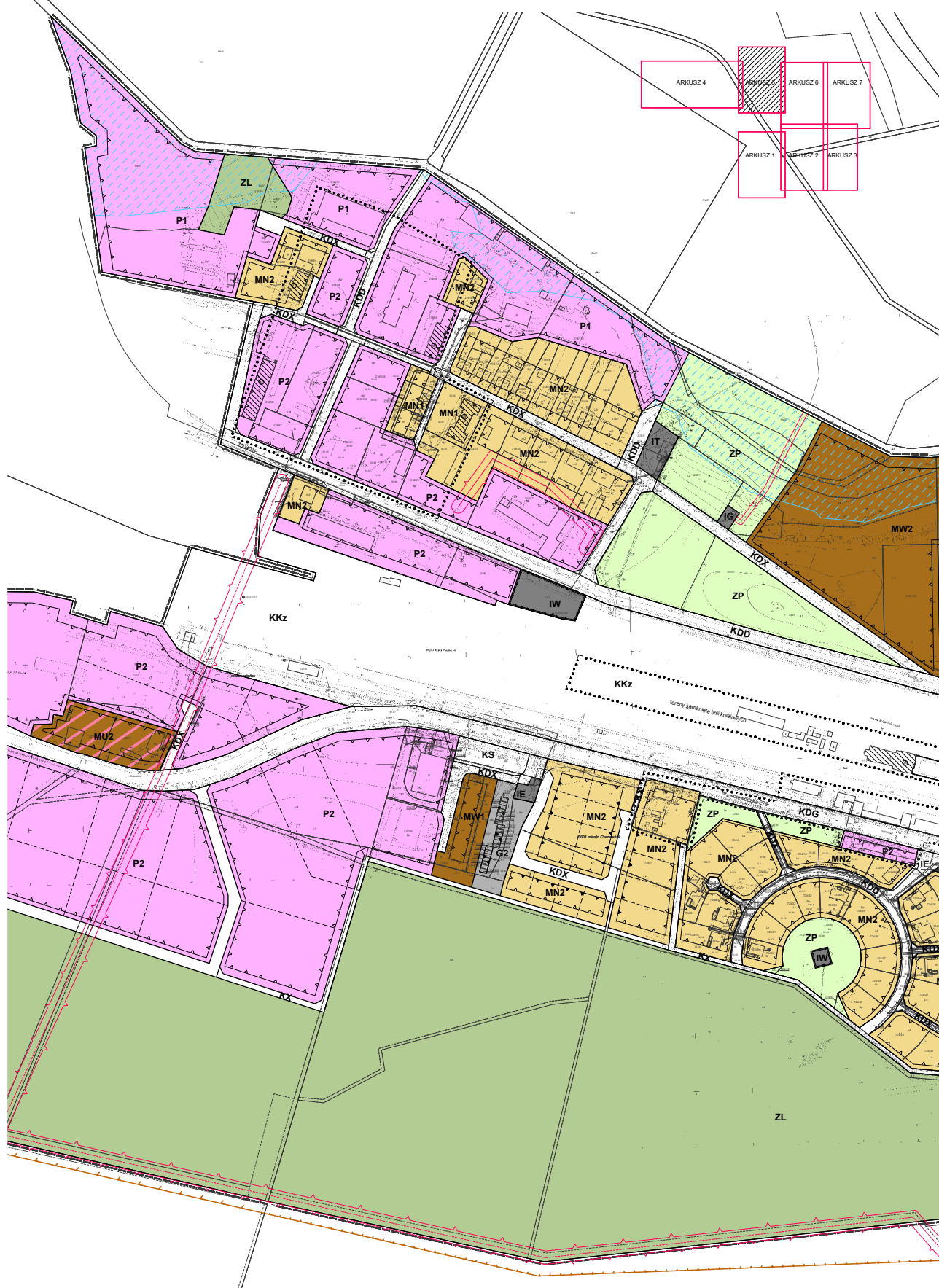
Załącznik Nr 1_ark 4 do Uchwały Nr 0007.116.2016

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

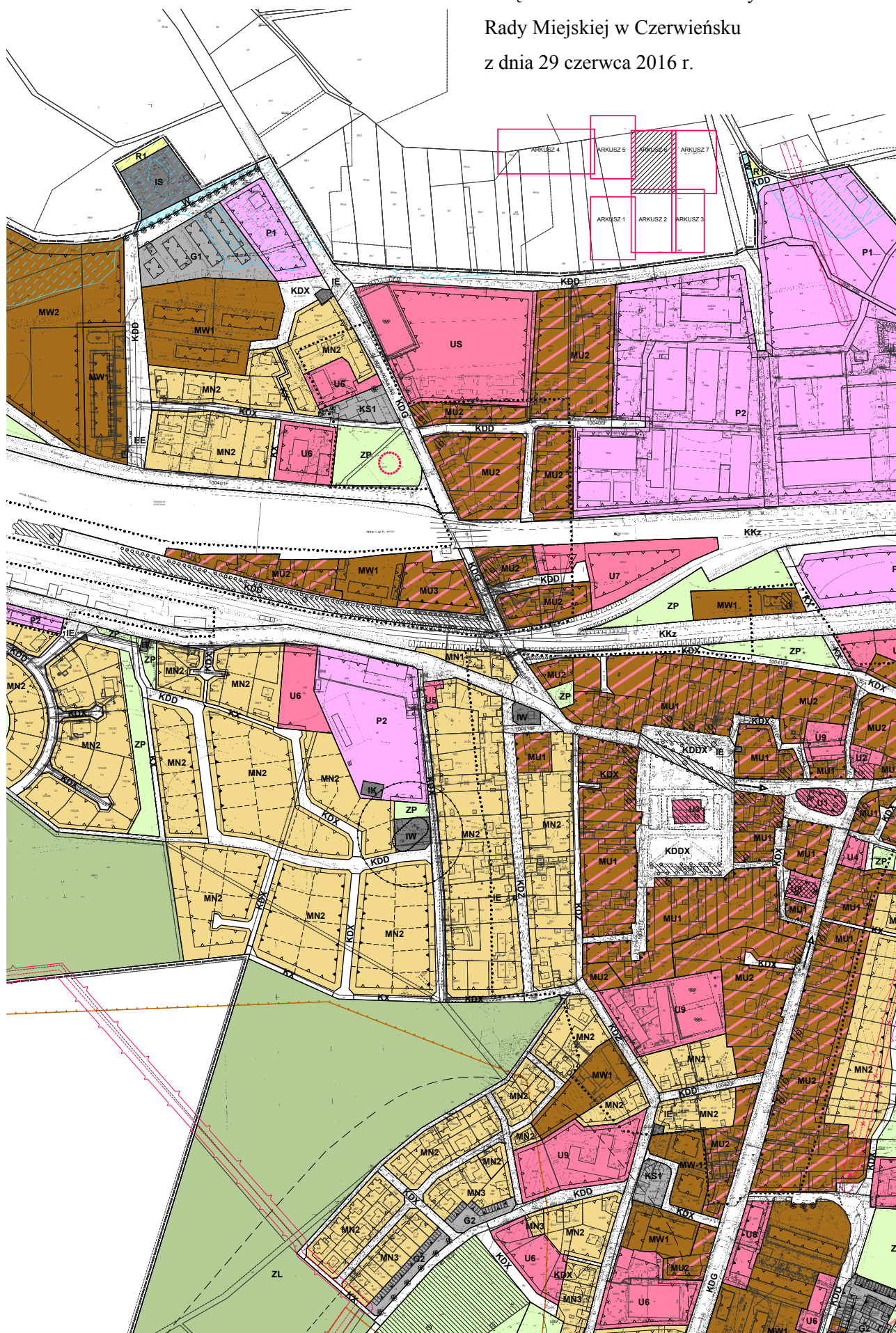
z dnia 29 czerwca 2016 r.



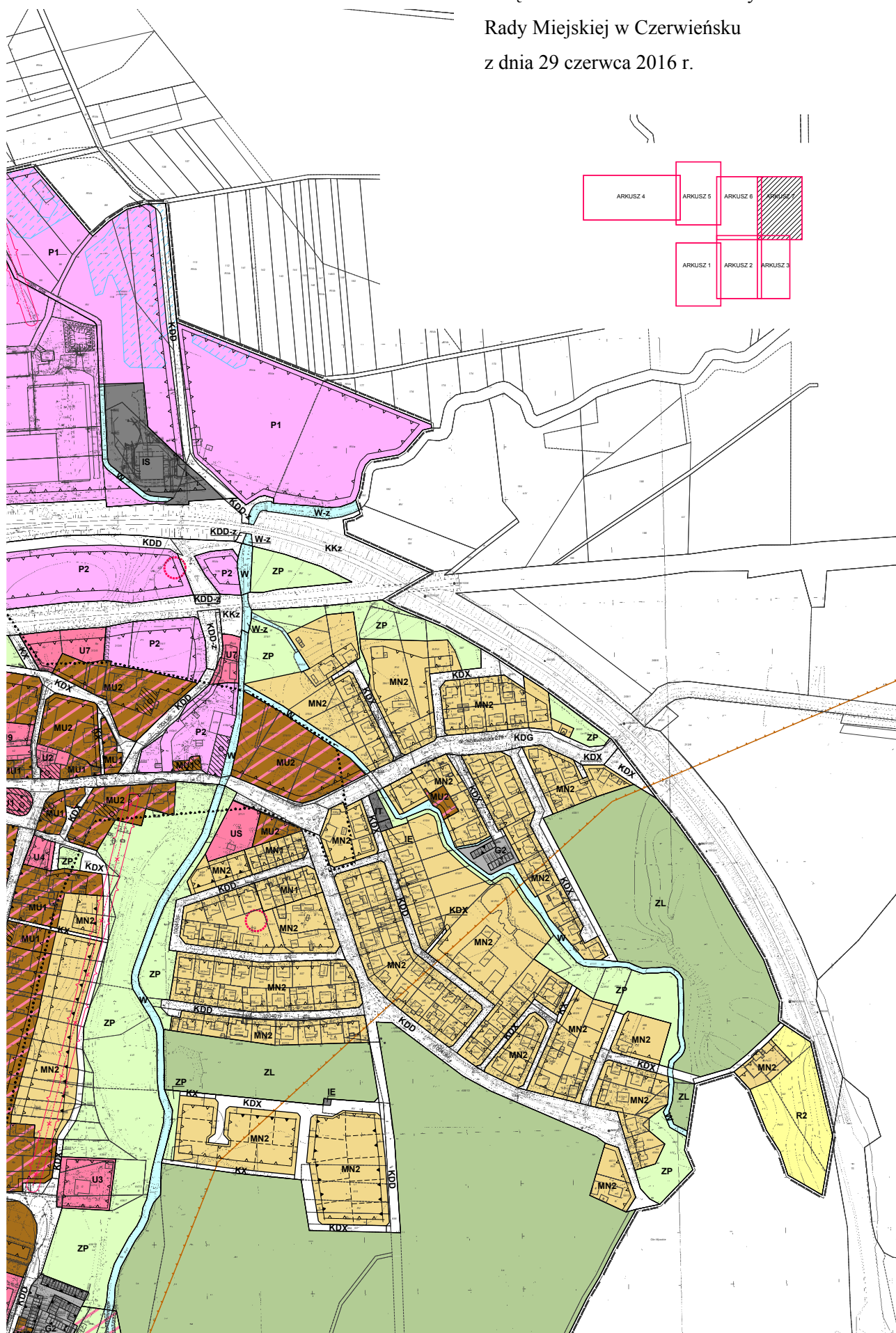
Załącznik Nr 1_ark 5 do Uchwały Nr 0007.116.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



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



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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.116.2016

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

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

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

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

2. Finansowanie powyższych zadań nastąpi:

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