



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 czerwca 2021 r.

Poz. 1360

UCHWAŁA NR 0007.201.2021 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 26 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.²⁾), w oparciu o uchwałę nr 0007.102.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń uchwały nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk - **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk w związku z uchwałą nr 0007.102.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach miasta Czerwieńsk określony na rysunkach planu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasady zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Czerwieńsk.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

5. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784.

6. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. 1. Rysunki planu zawierają:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunków planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granic obszarów objętych planem;
 - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny;
 - c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej i obowiązującej;
 - d) stref dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

2. Oznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit b, zawiera oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu i cyfrowe wyróżniające teren stosownie do ustaleń rozdziału 4.

3. W granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MMU;
- 3) tereny zabudowy usługowej - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami U1, U2, U3;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem P;
- 5) teren zieleni nieurządzonej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem Z;
- 6) teren zieleni urządzonej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem ZP;
- 7) tereny komunikacji - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KP1, KP2 (garaże);
- 8) teren komunikacji - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KP 3 (parking);
- 9) tereny komunikacji kołowej - wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDD (drogi publiczne dojazdowe);
- 10) tereny komunikacji kołowej - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDX drogi pieszo - jezdne.

4. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;

- 3) ustalenia dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zawarte w rozdziale 3.
- 4) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 4;
- 5) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 5.

5. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;
- 2) *rysunki planu* – należy przez to rozumieć rysunki wymienione w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) *terenie* – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 7) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie, którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie mogą jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie od 1,50 m – 2,0 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m;
- 8) *wskaźnikach zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 9) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 10) *powierzchni całkowitej zabudowy* – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży w obrębie działki budowlanej;
- 11) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 12) *wskaźnik intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 13) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 14) *usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 16) *urządzeniach towarzyszących* – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 17) *zagospodarowaniu tymczasowym* – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.);
- 19) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* – należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej obu 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;
- 20) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieuwjętych w § 3 należy stosować definicje, zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu

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

1. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania nakazuje się:

- 1) 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 nieruchomości itp.;
- 2) realizowanie terenów biologicznie czynnych, do których należą: tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy i zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane, w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalone w planie w rozdziale 4, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów – intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
- 4) kształtowanie formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w zakresie wysokości, ukształtowania, pokrycia dachów w celu wkomponowania nowych elementów

zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;

- 5) lokalizowanie głównych wejść reprezentacyjnych elewacji i ozdobnej zieleni od strony dróg publicznych;
- 6) dla obiektów dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- 7) kształtowania zespołów zieleni:
 - a) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 10 stanowisk parkingowych winno przypadać, co najmniej 1 drzewo;
 - b) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

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

1. W zakresie ochrony środowiska zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowisko.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowo - usługowa jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej";

4. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed negatywnymi skutkami działalności człowieka, poprzez wyeliminowanie możliwości przedostania się do nich ścieków komunalnych, szczególnie istotne z powodu położenia w granicach GZWP;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 3) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnianie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwym dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do gruntów;
- 4) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, na terenie których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 5) nakazuje się ograniczenie wykopów i innych prac ziemnych do niezbędnego minimum, zapewniając ochronę wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, a w trakcie budowy zastosowania rozwiązań technicznych wykluczających możliwość spływu wód z obszarów zainwestowanych do wód gruntowych;
- 6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hermetyzację procesów technologicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych czystych (o niskiej zawartości związków siarki).

6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 3) zakazuje się lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

7. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i produkcyjnym: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku.

8. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług komunikacyjnych, gospodarką komunalną, organizować zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu;
- 4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy, zdejmować wierzchnią warstwę ziemi organicznej, odpowiednio ją zdeponować, a następnie ponowne wykorzystać;
- 6) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu, wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów i nieczystości.

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

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania;
 - b) utrzymanie zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz porządkowania struktury osadniczej;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

§ 7. Ustala się zasady w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Tereny objęte planem, położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. tj. nie leżą na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarach chronionego krajobrazu i znajdują się poza granicami obszaru Natura 2000 - obszarów ptasich i siedliskowych.

2. Tereny objęte planem położone są w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin, rodzaj i zakres ograniczeń, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami MN1, KP1, P znajdują się częściowo lub całkowicie na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, rodzaj i zakres ograniczeń, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach położonych w obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty związane z obroną cywilną;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) udokumentowane złoża surowców mineralnych.

5. W zakresie kształtowania przestrzeni zgodnie z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych: nakazuje się zachowania bioróżnorodności przyrodniczej i w miarę możliwości części zadrzewień i zakrzewień.

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

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami U1, U2, KP3 objęte opracowaniem położone są w obszarze układu urbanistycznego miasta Czerwieńsk wpisanego do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęte strefą ochrony konserwatorskiej.

3. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami U2, ZP i KP3 objęte opracowaniem zlokalizowane są na stanowiskach archeologicznych.

4. Na terenach objętych planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych (do których zalicza się tereny dróg publicznych i dróg pieszo-jezdných) w ramach pasów drogowych dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) elementy małej architektury i reklamy;
- c) ścieżki rowerowe, chodniki dla pieszych i zieleni.

2. W celu umożliwienia korzystania z terenów publicznych osobom z niepełnosprawnością, nakazuje się zapewnienie ich dostępności poprzez likwidację barier technicznych i architektonicznych, poprzez niwelowanie różnic poziomów pochylniami i stosowanie pochylni jako uzupełnienie schodów.

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

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki budowlane.

3. Przy każdorazowym wydzielaniu nowej działki muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) podział nieruchomości powinien zapewniać:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- b) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;
- c) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej;

4. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m.;
- 3) na terenie oznaczonych symbolem U1, nie ogranicza się możliwości podziału na działki w zakresie powierzchni i szerokości frontu działki;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem U1, dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej;
- 5) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg położonych poza terenami objętymi planem, ale przylegających do nich i uzupełnionych drogami publicznymi dojazdowymi, drogami pieszo jezdnyymi i poprzez służebność drogi koniecznej.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

3. W sytuacji budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych.

4. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach działek budowlanych.

5. Miejsca przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi na drogach publicznych i w strefach ruchu. Stanowiska postojowe o których mowa wyżej wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6-15, 2 stanowiska przy liczbie miejsc parkingowych 16-40,

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

1. Nakazuje się wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów.

2. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, z zastosowaniem urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

7. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi:

- 1) zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;
- 2) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

8. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne o mocy nie większej niż 100 kW).

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi:

- 1) trasy projektowanych gazociągów należy, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) przyłącza gazowe realizować do granicy działki budowlanej.

11. W zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej.

12. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 13. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

- 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej, w okresie wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) w wysokości 10%.

Rozdział 3.

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami nr U1, U2 i KP2 położonych częściowo lub całkowicie w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Czerwieńska ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i objętych strefą konserwatorską, nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do istniejącej kompozycji przestrzennej, w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, zakaz wprowadzenia wolnostojących pawilonów handlowych i usługowych.

§ 16. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami U2, ZP i KP3 uwzględnić objęte ochroną stanowiska archeologiczne oznaczone jako: Czerwieńsk 10 (AZP 60-13/10) i Czerwieńsk 14 (AZP 60-13/19) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.1 Dla wszystkich terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin, nakazuje się:

- 1) wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 18.1 Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN2, MN3, MNU, U1, KP2 położonych w strefie oddziaływania kolei (linia kolejowa nr 358 relacji Zbąszynek - Gubin) ustala się zasady:

1. Budowle i budynki sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
2. Drzewa i krzewy sytuować w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego.
3. Roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej 4,0 m. od granicy obszaru kolejowego.
4. Nakazuje się pozostawienie nieogrodzonego pasa gruntu o szerokości co najmniej 4,0 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu).
5. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
6. W celu ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) stosowanie od strony kolei zwiększoną ilości izolacyjnych pasów zadrzewień;
- 2) lokalizowanie od strony kolei zabudowę niemieszkalną mającą na celu ochronę budynków mieszkalnych np. garaże, obiekty gospodarcze itp.;
- 3) budynki mieszkalne muszą spełniać wymagania techniczne w przedmiocie ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN1, KP1, P znajdujących się częściowo lub całkowicie na obszarach narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego ustala się postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z odrębnymi przepisami.

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 21.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunkach planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4 i MN5, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3:
 - a) pod zabudowy mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) pod nieuciążliwą działalność usługową lub rzemieślniczą, prowadzoną jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub zlokalizowanym na niej budynku usługowego pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN1, MN2, MN3, MN4: lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - ogrody i zieleń ozdobną;

- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji;
- tablice i urządzenia reklamowe;
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 - 0,65 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna od 20 % do 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1:

- w odległości 4,0 m od granic działki nr 218/16;
- od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. dz. 256 (ul. Składowa);
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD;
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg pieszo - jezdnych oznaczonych w planie symbolem KDX;
- w odległości 12,0 m od granic terenów leśnych;
- od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;

c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:

- w odległości 10,0 m. od granicy obszaru kolejowego i 20,0 m od osi skrajnego toru;
- w odległości 6,0 m od drogi gminnej o nr ewid. dz. 383/1;
- w odległości 4,0 m od drogi gminnej o nr ewid. dz. 388/1 (ul. Brzozowa);
- od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;

d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem M4 stanowi powiększenie 3 działek z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną a jego granica wschodnia jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy;

e) teren oznaczony na rysunku planu symbolem M5 stanowi powiększenie działki mieszkaniowej jednorodzinnej, a jego granica zachodnia jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy.

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M1 z drogi gminnej o nr ewid. dz. 218/34 (ul. Klonowa) poprzez służebność drogi koniecznej;

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2 z drogi gminnej o nr ewid. dz. 256 (ul. Składowa) poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone w planie symbolem KDD i drogi pieszo - jezdne oznaczone w planie symbolem KDX;

c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M3 z drogi gminnej o nr ewid. dz. 388/1 (ulica Brzozowa) i z drogi gminnej o nr ewid. dz. 383/1;

d) program parkingowy i garażowy;

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na mieszkanie;
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego - do 20,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN1 i MN2:
 - mieszkaniowej - do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 8,0 m;
 - gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m;
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:
 - mieszkaniowej - do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m;
 - gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m;
- 3) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45°;
 - 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) w zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

§ 22. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-6.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) pod zabudowę usługową;
 - c) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 40 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pod lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - ogrody i zieleń ozdobną;
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji;
 - tablice i urządzenia reklamowe;
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 10,0 m. od granicy obszaru kolejowego i 20,0 m od osi skrajnego toru;

- w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną o nr ewid. dz. 1/23 (ul. Młyńska);
- od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% działki budowlanej;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,2 - 1,8 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż – 12,0 m.;
 - b) maksymalna wysokość budynku usługowego – 12,0 m.;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe;
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.

4. Program parkingowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokali, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. Ustala się obsługę terenu z drogi publicznej o nr ewid. dz. 1/23 (ul. Młyńska).

6. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek: nie mniejsza niż 700 m².

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3 dla których ustala się zasady określone w ust. 1-9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pod zabudowę usługową (pod usługi ogólnomiejskie, handel detaliczny o pow. do 200,0 m² pod myjnię samochodową, warsztat naprawczy, bazę transportową, usług rzemieślniczych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu);
- 2) uzupełniające: pod usługi handlu hurtowego i usługi różne, które mogą współistnieć z funkcją podstawową;
- 3) nakazuje się dla terenu, o którym mowa w ust.1 pkt 1 i 2 uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 10,0 m. od granicy obszaru kolejowego i 20,0 m od osi skrajnego toru;
 - b) w odległości 6,0 m od granicy działek nr ewid. 255/2, 255/6;
 - c) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych;
- 4) nakazuje się dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych i składowania odpadów.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pod usługi ogólnomiejskie;
- 2) nakazuje się dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 uwzględnienie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy na granicy działki.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3 ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe: pod zabudowę usługową (usługi handlu, gastronomii i rzemiosła);
- 2) nakazuje się dla terenu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej o nr ewid. dz. 552 (ul. Zielonogórska) i 1,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. 653/6.

4. Zagospodarowanie, parametry i wskaźniki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 1,0 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 4) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 50,0 m;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 4,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 8° do 30°, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

5. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U2 i U3:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 1 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 4) szerokość elewacji frontowej od 6,0 m (dla U3) do 13,0 m (dla U2);
- 5) wysokość zabudowy usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 7,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 z drogi publicznej o nr ewid. dz. 252 (ul. Kwiatowa) poprzez drogę wewnętrzną o nr ewid. dz. 255/2, 254/1;
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 z drogi publicznej o nr ewid. dz. 337/1 (ul Chrobrego);
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3 z drogi publicznej o nr ewid. dz. 552 (ul. Zielonogórska);
- 2) program parkingowy: należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywającego potrzeby zatrudnionych (25 miejsc na 100 osób zatrudnionych) i wynikających z przyjętej technologii produkcji. Ilość miejsc na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - zieleni rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury;
 - dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych, dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

7. Teren U1 położony jest częściowo w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Czerwieńska, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

8. Teren U2 położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Czerwieńska, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

9. Teren U2 położony jest w obszarze objętego ochroną stanowiska archeologicznego oznaczonego jako: Czerwieńsk 10 (AZP 60-13/10).

§ 24. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-6.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zabudowę przemysłową, składy, magazyny oraz usługi transportowe, motoryzacyjne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające: pod usługi, administrację gospodarczą, salony wystawowe i pod zieleń.

2. Nakazuje się dla terenu o którym mowa w ust. 1 uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wojewódzkiej nr 280;
- 2) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej o nr ewid. dz. 218/51 (ul. Akacyjowa);
- 3) w odległości 10,0 m od granic działki o nr ewid. 218/71;
- 4) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych, w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 0,9 w odniesieniu do działki budowlanej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 40,0 m;
- 2) wysokość zabudowy – od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 3) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 280 (ul. Kwiatowa) i z drogi gminnej o nr ewid. dz. 218/51;
- 2) program parkingowy: należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywającego potrzeby zatrudnionych (25 miejsc na 100 osób zatrudnionych) i wynikających z przyjętej technologii produkcji. Ilość miejsc na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Teren objęty planem położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

§ 25. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-4.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod trawniki, skwery, park;
- 2) uzupełniające:
 - pod urządzenia placów gier i zabaw;
 - pod tereny wód powierzchniowych;
 - pod siłownię na powietrzu;

- pod miejsca piknikowe;
- pod urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności 0,1 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość obiektów - 4,0 m;
- 5) geometria dachu - dachy dowolne.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej o nr ewid. dz. 576 (ul Piaskowa).

4. Teren objęty opracowaniem przylega od zachodu do granicy Kanału Łacza.

§ 26. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem Z, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1 - 6.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod łąki, pastwiska, zakrzewienia;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się:

- a) grodzenia terenu;
- b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;
- c) odwadniania terenu;
- d) niszczenia istniejącej szaty roślinnej.

3. Nakazuje się: zachowania pasa technicznego wzdłuż cieków umożliwiającego dostęp w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakazuje się utrzymania zieleni łąkowej wzdłuż cieku.

5. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności 0,1 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki budowlanej.

6. Teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

§ 27. Wyznacza się tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem KP1 i KP2 (garaże), dla których ustala się zasady określone w ust. 1-9.

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod lokalizację garaży wielostanowiskowych lub garaży indywidualnych w zabudowie szeregowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, budowli terenowych (podjazdów, schodów, ramp);
- 2) uzupełniające:
 - a) pod urządzenia związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
 - b) pod zieleni urządzoną;

c) pod zielen izolacyjną w południowej części działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP1;

d) pod infrastrukturę techniczną

2. Ustala się dla terenu KP1, o którym mowa w ust.1 nakaz uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej o nr ewid. dz. 218/38 (ul. Akacyjowa);
- 2) w odległości 10,0 m od granicy rowu o nr ewid. dz. 217 tożsamą z południową granicą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z;
- 3) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

3. Ustala się dla terenu KP2, o którym mowa w ust.1 nakaz uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) w odległości 10,0 m. od granicy obszaru kolejowego i 20,0 m od osi skrajnego toru;
- b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi gminne o nr ewid. dz. 310 (ul. ks Ludwika Muchy) i 312.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość garażu – 5,0 m;
- 5) geometria dachu - płaski.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu KP1 z drogi gminnej o nr ewid. działki 218/38 (ul. Akacyjowa).

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu KP2 z drogi gminnej o nr ewid. działki 310 (ul. ks Ludwika Muchy).

7. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek 18,0m².

8. Teren KP1 położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

9. Teren KP2 położony jest częściowo w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Czerwieńska, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 28. Wyznacza się teren komunikacji – oznaczony na rysunku planu symbolem KP3 (parking), dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-5.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod lokalizację zielonego parkingu wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, drogi pieszo-jezdnej,
- 2) uzupełniające:
 - a) pod urządzenia związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
 - b) pod zielen wysoką;
 - c) infrastrukturę techniczną.

2. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakaz uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) w odległości 4,0 m od granicy działek o nr ewid. 584 i 590;
- b) na granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi gminnej o nr ewid. działki 218/38 (ul. Akacyjowa).

5. Teren położony w obszarze objętego ochroną stanowiska archeologiczne oznaczonego jako: Czerwieńsk 14 (AZP 60-13/19).

§ 29. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod drogi publiczne dojazdowe;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDD – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej – drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod drogi pieszo - jezdne;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDX – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 31. Tracą moc ustalenia uchwały Nr 0007.116.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2016 r., poz. 1389) w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg