

UCHWAŁA Nr XIII/62/07
Rady Miejskiej w Babimoście
z dnia 29 listopada 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Babimost.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XXXIX/194/06 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 10 października 2006r.

uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obręb Starego Kramska obejmujący teren nad Jeziorem Wojnowskim – działki nr ewid: 6/1, 6/2, 373/1 i 373/2.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Niniejsza uchwała jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr XXXIX/194/06 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 10 października 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Babimost w obrębie Starego Kramska;
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost uchwalonego uchwałą nr XIV/72/2000 Rady Miejskiej w Babimoście z dnia 19 czerwca 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Babimost.

§ 3.1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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 planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) 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,
- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) teren pod zabudowę lotniskową oznaczoną na rysunku planu symbolem – „ML”,
 - 2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku symbolami – „KD”, „KX”,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 pkt 1 ustala się następujące funkcje stanowiące o jego przeznaczeniu: teren zabudowy lotniskowej z dopuszczeniem całorocznego użytkowania, obejmuje zabudowę projektowaną o funkcji mieszkaniowo – rekreacyjnej, o powierzchni zabudowy do 25% terenu jednostki planu, z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację: obiektów gospodarczych, wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb.
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2 obowiązuje funkcja zgodna z jej przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków zgodnie z ustaleniami rozdziału 7,
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, który nie koliduje z planowaną zabudową.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody

- §8.1. Obszar objęty planem, podlega ochronie prawnej, jako część obszaru chronionego krajobrazu – „Rynny Obrzycko – Obrzańskie” Rozporządzenie nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 9, poz. 172 ze zmianami);
2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochronnej ujęcia wody rzeki Obrzycy dla Zielonej Góry na podstawie Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody powierzchniowej „SADOWA” z rzeki Obrzycy w km 2+880 w miejscowości Głuchów, gmina Trzebiechów, powiat Zielona Góra, województwo lubuskie dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze z dnia 29-04-2005 (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 28, poz. 622 z 27-05-2005);
 3. Na terenie ochrony pośredniej zabrania się wykonywania robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia:
 - 1) lokalizowania nowych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, które mogą ujemnie wpływać na wydajność komunalnego ujęcia wody dla m. Zielona Góra z rzeki Obrzycy,
 - 2) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - 3) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - 4) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
 - 5) budowy autostrad,
 - 6) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
 - 7) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu,
 - 8) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych i rozbudowy istniejących,
 - 9) lokalizowania nowych cmentarzy, rozbudowy istniejących oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
 - 10) używania samolotów do przeprowadzania zabiegów rolniczych,
 - 11) urządzania przyzmy kiszonkowych,
 - 12) wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów,
 - 13) użytkowania statków o napędzie spalinowym,
 - 14) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu wód powierzchniowych,
 - 15) urządzania parkingów, obozowisk, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu wód powierzchniowych,
 - 16) mycia pojazdów mechanicznych, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu wód powierzchniowych,
 - 17) lokalizowania obiektów budownictwa mieszkalnego, inwentarskiego oraz usługowego, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu wód powierzchniowych,
 - 18) lokalizowania budownictwa letniskowego oraz turystycznego, w odległości mniejszej niż 30 m od brzegu wód powierzchniowych,
 - 19) pojenia zwierząt w wodach powierzchniowych, oraz wypasania w odległości mniejszej niż 30 m od brzegu wód powierzchniowych.
 4. Na terenie ochrony pośredniej ogranicza się wykonywanie robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody:
 - 1) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin, których użycie zabronione jest w strefach ochronnych ujęć wody, poza pasem o szerokości 100 m od brzegu wód powierzchniowych,

- 2) wykonywanie robót melioracyjnych bez opracowania raportów oddziaływania na środowisko,
- 3) budowę nowych i eksploatację starych stacji paliw bez opracowania dla nich raportów oddziaływania na środowisko."
5. W pasie nadbrzeżnym o szerokości 30 m od linii brzegowej Jeziora Wojnowskiego, zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy uwidocznionymi na rysunku planu – załącznik nr 1.
6. W celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 "Pradolina Warszawa – Berlin" posiadającego status wysokiej i najwyższej ochrony ustala obowiązek przestrzegania ustaleń zawartych w przepisach odrębnych.
7. Ze względu na ochronę środowiska, przyrody i ochronę zdrowia ludzi, ustala się:
 - 1) zakaz likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu inwestycji i infrastruktury technicznej,
 - 2) możliwość wycinki zadrzewienia w celu prawidłowego doświetlenia budynku,
 - 3) zakaz prowadzenia działań mogących spowodować, istotne dla przyrodniczej funkcji terenu, zanieczyszczenie wód oraz obniżenie ich zwierciadła lub zanik drobnych cieków i zbiorników wodnych.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- §9. 1.** Na obszarze objętym planem ochrona dziedzictwa kulturowego obejmuje zobowiązanie inwestora do: przeprowadzenia wyprzedzających archeologicznych badań ratowniczych z uwagi na stanowisko archeologiczne nr AZP 9(58-16).
2. Na prace archeologiczne wymagane jest uzyskanie pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 3. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 3 i 7 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- §10. 1.** W miejscowym planie nie wyznaczono innych niż publiczne ciągi komunikacyjne oznaczone na rysunku symbolami: „Kd” i „Kx” przestrzeni publicznych.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, są zawarte w rozdziale 8 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §11.** Wyznacza się teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „ML”, na którym:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy wolnostojącej,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 9,5 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) oraz 30,0 m od linii brzegowej Jeziora Wojnowskiego,
 - d) dachy strome, kryte dachówką, lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąta nachylenia połaci od 20 do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
 - e) wjazd istniejącym zjazdem z drogi powiatowej oraz przez działkę nr ewid. 373/2,
 - f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji z zachowaniem 75% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 3) dopuszcza się:
- a) realizację budynków parterowych jednokondygnacyjnych,
 - b) realizację piwnic jako dodatkowej kondygnacji,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie letniskowej, a w szczególności garaży, altan, wiat, budynków gospodarczych, pod warunkiem zastosowania dachów stromych w nawiązaniu do zabudowy letniskowej,
 - d) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób,
- 4) zakazuje się:
- a) stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,5m,

ROZDZIAŁ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 4 w liniach rozgraniczających,
 - b) ulica jednojezdniowa o szerokości 3 - 4 m,
 - c) jednostronny ciąg pieszy,
 - d) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację wydzielonych ciągów pieszych,
 - b) wjazdy na działki przyległe,
 - c) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej,
2. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KX” – ciąg pieszy, dla którego:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5m
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
 - b) komunikację wewnętrzną - dojazdową służącą do obsługi nieruchomości przyległych,
 - c) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - d) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej,
 - e) zmianę przebiegu, pod warunkiem zachowania ciągłości ciągu pieszego.

§13. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

- §14. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu :
1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej w Starym Kramsku, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.
 2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, ustala się:
 - 1) budowę rozdzielczej sieci kanalizacji,
 - 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji sanitarnej,
 - 3) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do gruntu w granicach własnych działek,
 - 2) dopuszczenie powierzchniowego odprowadzenia ścieków opadowych z dróg wewnętrznych i placów postojowych w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni.
 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) rozbudowę i budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem,
 - 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych na warunkach operatora sieci.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się:
 - a) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci elektroenergetycznej,
 - b) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
 - c) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.
 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych oraz ogrzewanie drewnem.
 7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenie własnym inwestora wg potrzeb,
 - b) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach;
 - 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
 8. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 9
Przepisy końcowe

§15. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 10 % stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Babimostu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Henryk Paciejewski