

UCHWAŁA NR VII/63/ 07
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 27 czerwca 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje :**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 209/XXVIII/06 z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czerwieńsk , uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 z dnia 24 lutego 2000 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty

2. Zmiana planu obejmuje teren zlokalizowany w obrębie wsi Płoty :
położony przy drodze powiatowej relacji Radomia – Płoty -Łężyca ograniczony :

- a) od zachodu i północy wyżej wymienioną drogą;
- b) od wschodu rzeką Łączą;
- c) od południowego – wschodu ciekim wodnym stanowiącym odnogę rzeki Łączy;
- d) od południa drogą gruntową o nr ewid. dz.307;

zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są trzy załączniki :

- 1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące załącznikiem nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, będące załącznikiem nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni łęgowej, pod tereny rolnicze, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikację.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe do planu

§ 3. 1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem "MN", dla którego ustala się, następujące wymagania :

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania :
 - a) budynków usługowych lub gospodarczych jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego;
 - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki;
 - c) nasadzeń drzew i krzewów;
 - d) urządzeń rekreacji i elementów małej architektury;
 - 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w pkt. 2 jest :
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego;
 - b) zachowanie proporcji, tak aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki;
 - 4) zakazuje się :
 - a) lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej;
 - b) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m.;
 - c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400 m².
- 1 2. Wyznacza się teren zieleni łęgowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ZŁ” dla którego ustala się następujące wymagania :
- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zielenią nieurządzoną o szczególnym znaczeniu przyrodniczym - łąki i pastwiska wzdłuż cieków wodnych;
 - a) zachowanie terenu jako pasa technicznego umożliwiającego dostęp do rzeki, cieków i rowów w stopniu wystarczającym do jej eksploatacji, liczony od górnej krawędzi brzegowej i całkowicie wykluczony z zabudowy kubaturowej, zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1 do niniejszej uchwały;
 - b) zachowanie 100 % terenu jako biologicznie czynnego;
 - 2) dopuszcza się :
 - a) użytkowanie terenu rolnicze;
 - b) uzupełnienie szaty roślinnej nasadzeniami w postaci zieleni niskiej;
 - 3) zakazuje się :
 - a) grodzenia terenu;
 - b) zabudowy obiektami budowlanymi i prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;
 - c) realizacji utwardzonych dróg publicznych;
 - d) odwadniania terenu;
 - e) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych;
 - f) się prowadzenia jakichkolwiek działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych.
3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem „WS”, dla którego ustala się następujące wymagania :
- 1) zachowanie istniejącej rzeki Łącza i istniejących cieków wodnych i rowów;
 - 2) zachowanie naturalnych brzegów rzeki, cieków i towarzyszącej im roślinności;
 - 3) zakazuje się :
 - a) zmian przebiegu naturalnych koryt wód powierzchniowych;
 - b) zakazuje się prowadzenia jakichkolwiek działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód;
 - 4) dopuszcza się prace związane z porządkowaniem cieków i rowów oraz budowy obiektów.
4. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW1” stanowiące drogi dojazdowe wewnętrzne, dla których :

- 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.;
 - b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik;
- 2) dopuszcza się :
 - a) możliwość parkowania w obrębie jezdni;
 - b) możliwość wydzielenia ścieżek rowerowych w obrębie i poziomie chodnika;
 - c) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) zielen o charakterze izolacyjnym i dekoracyjnym;
- 3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

5. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW2**” stanowiące drogi wewnętrzne dojazdowe z placami manewrowymi, dla których :

 - 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m.;
 - b) kształt i wymiary placu manewrowego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się :

realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się :

lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

6. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem „**E**”, dla których :

 - 1) ustala się następujące wymagania :
 - a) lokalizacja stacji transformatorowej;
 - b) konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 5.0 x 5.0 m, z dojazdem 3.0 metrową jezdnią utwardzoną;
 - c) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 2) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej na granicy działek.

§ 4. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :

- 1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania :
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu;
 - b) zachowanie rzeki, cieków i rowów wraz z ich zadrzewieniem i zakrzewieniem biegnących wzdłuż granic terenów będących przedmiotem opracowania;
- 2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :

pod względem formy i gabarytów budynki oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zielen) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

§ 5. 1. W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :

- 1) w celu zachowania wartości przyrodniczych należy :
 - a) glebę urodzajną (humus) w czasie wykonywania wykopów pod zabudowę i komunikację odłożyć i wykorzystać na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (na trawniki i pod krzewy, drzewa);
 - b) ograniczyć zmiany naturalnego ukształtowania;
 - c) maksymalnie chronić istniejący drzewostan;
 - d) wody opadowe gromadzić w zbiornikach i wykorzystywać do podlewania terenów zielonych;
 - e) odpady komunalne gromadzić w pojemnikach i po segregacji wywozić na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;
- 2) w celu ochrony krajobrazu kulturowego należy:
 - a) zachować istniejące drzewa i uzupełnić ich zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
 - b) zakazać lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe;
- 3) zakazuje się :
 - a) lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) lokalizacji usług powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

2. Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Pradolina Warszawa- Berlin (Koło – Odra). W celu jego ochrony, z uwagi na brak naturalnej izolacji w stropie warstwy wodonośnej i niewielką strefę aeracji, należy w wypadku lokalizacji obiektu grożącego zanieczyszczeniami wód podziemnych, przewidzieć zabezpieczenia uniemożliwiające infiltrację tych zanieczyszczeń w głąb powierzchni terenu. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 6. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej ustala się następujące wymagania :

- 1) pod względem wystroju architektonicznego i kubatury muszą być budynki dostosowane do obiektów stanowiących przeważający typ zabudowy na terenie wsi Płoty;
- 2) ogrodzenia od strony dróg powinno być ażurowe powyżej 0.6 m od poziomu terenu;
- 3) osoba która w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryje przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest o n zabytkiem, jest obowiązana :
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Czerwieńska;
- 4) na terenie objętym opracowaniem, gdzie znajduje się jedno stanowisko archeologiczne należy :
 - a) przeprowadzić badania archeologiczne,
 - b) wszelkie działania inwestycyjno – remontowe i prace ziemne przeprowadzać pod nadzorem właściwych służb archeologicznych i konserwatorskich;
 - c) w razie konieczności zakazać inwestycji w tej strefie;
 - d) prowadzenie badań archeologicznych, jak również działań inwestycyjno – remontowych i prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków.

§ 7. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi kołowe) ustala się następujące wymagania :

- 1) wzdłuż dróg KDW1 chodnik oddzielić od jezdni trawnikiem szerokości 1.0 metra ze szpalerem drzew;
- 2) drogi dojazdowe KDW 2 wyłożyć jednoprzestrzennie polbrukiem i jednostronnie obsadzić szpalerem niewielkich drzew.

§ 8. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się :
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu 4.0 m., 5.0 m. lub 6.0 m.;
 - b) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%;
 - c) maksymalna wysokość dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu;
 - d) zwieńczenie budynków, dachami dwu lub wielospadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej od 22° do 45°;
 - e) kolor dachu : naturalny kolor dachówki ceramicznej;
 - f) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych tj. : cegła, kamień, drewno;
 - g) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe;
- 2) zakazuje się :
 - a) stosowania dachów płaskich w zabudowie gospodarczej;
 - b) krycia dachów budynków gospodarczych eternitem lub papą,
- 3) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedynczej działki.

§ 9. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych) ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 10. W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się :

- 1) teren nie wymaga scalenia gruntów;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodów.

§ 12. 1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) system komunikacji na poszczególnych terenach składa się z dróg dojazdowych wewnętrznych o różnych parametrach : drogi KDW1 w liniach rozgraniczenia 10.0 m pełnią funkcję ulic zbiorczych wewnętrznych, natomiast drogi KDW2 w liniach

rozgraniczenia 8.0 m. zakończone placem manewrowym pełnią funkcję dróg dojazdowych, wewnętrznych;

- 2) w narożnikach skrzyżowań określonych na rysunku planu zachować obszary widoczności z zakazem lokalizacji wszelkich przeszkód widoczności;
- 3) układ dróg wewnętrznych dojazdowych połączyć z układem zewnętrznym tj. z drogą publiczną wjazdem i wyjazdem;
- 4) na każdej działce przewidzieć co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż dróg dojazdowych o jezdniach posiadających szerokość 6.0 metrów.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) odprowadzenie ścieków :
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji wiejskiej w miejscowości Płoty poprzez systemy kanalizacji sanitarnej;
 - b) do czasu realizacji systemów kanalizacji gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach lub przydomowych oczyszczalniach ścieków oraz ich okresowe wywożenie na oczyszczalnię w Czerwieńsku.
- 2) odprowadzenie wód deszczowych :
 - a) odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni komunikacyjnych grawitacyjnymi systemami kanalizacji deszczowej poprzez separatory tłuszczów i olejów do najbliższych cieków wodnych;
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem;
- 3) zaopatrzenie w wodę przewidziano z ujęcia wiejskiego zlokalizowanego w miejscowości Płoty;
- 4) zaopatrzenie w gaz siecią gazową średniego ciśnienia z miejscowości Płoty;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych trafostacji zlokalizowanych na terenie w granicach opracowania;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejącego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego.
- 7) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 13. Na terenie o którym mowa w § 1 ust. 2 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu :

- 1) użytkowanie dotychczasowe;
- 2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki;
- 3) wyгородzenie terenu działki.

§ 14. Odnosnie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, nie zachodzi potrzeba takich regulacji prawnych, zagadnienie nie występuje na terenie objętym ustaleniami.

§ 15. Ustala się 5% - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Czerwieńsku Nr 109/XV/04 z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 3, poz. 47 z 19 stycznia 2005 r., w granicach objętych niniejszymi ustaleniami planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Czerwieńsku
Leszek Jędras*

B.R.