

UCHWAŁA NR XXI/192/09
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU
z dnia 29 kwietnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²), w oparciu o uchwałę nr VIII/75/07 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk, uchwalonym uchwałą nr 95/XII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r., **uchwała się, co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

2. Plan obejmuje teren działki o nr ewid. 187 zlokalizowany w obrębie wsi Płoty 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: 500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk w skali 1: 10 000; 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 miejscowym planem z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458 i z 2009 r., Nr 52, poz. 420.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

- 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) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki;
 - c) nasadzeń drzew i krzewów;
 - d) urzędzeń rekreacji i elementów małej architektury;

2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w pkt. 2 jest:

- 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, tak aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 40% powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki;

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej;
- 2) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m.;
- 3) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700 m².

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

- 1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania:
zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu;
- 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 zieleń) 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) maksymalnie chronić istniejący drzewostan;
 - c) wody opadowe gromadzić w zbiornikach i wykorzystywać do podlewania terenów zielonych;
 - d) 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 różnicowaną gatunkowo zieleńią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
 - b) zakazać lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;

b) lokalizacji usług powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu **symbolem MN** - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

3. Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 „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. 1. 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 powinny 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;

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków.

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

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

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, w tym stosowanie jako uzupełnienie schodów, pochylni i podjazdów;
- 2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 8. 1. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających drogi dojazdowej i wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu 6.0 m.;
- 2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%;

- 3) 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;
- 4) 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°;
- 5) kolor dachu: naturalny kolor dachówki ceramicznej;
- 6) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych tj.: cegła, kamień, drewno;
- 7) kolory tynków ścian: pastelowe ciepłe;

2. Zakazuje się:

- 1) stosowania dachów płaskich w zabudowie gospodarczej;
- 2) 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. 1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacji składa się:
 - a) z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD** (w granicy opracowania - poszerzenie w liniach rozgraniczenia drogi 2.0 m.);
 - b) z drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem **KDW** o szerokości w liniach rozgraniczenia 6.0 m.
- 2) w narożnikach skrzyżowań określonych na rysunku planu zachować obszary widoczności z zakazem lokalizacji wszelkich przeszkód widoczności;
- 3) drogę wewnętrzną dojazdową połączyć z układem zewnętrznym tj. z drogami publicznymi wjazdem i wyjazdem;
- 4) na każdej działce przewidzieć co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do kanalizacji wiejskiej w miejscowości Płoty poprzez systemy kanalizacji sanitarnej;
- 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 w miejscowości Płoty;
- 4) zaopatrzenie w gaz siecią gazową średniego ciśnienia z miejscowości Płoty;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej trafostacji zlokalizowanej na terenie poza granicą opracowania;

- 6) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejnego 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.

§ 12. 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) wygrodenienie terenu działki.

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

§ 14. 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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Czerwieńsk.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Leszek Jędras*

B.R.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXI/192/09
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29.04.2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty obejmującego teren działki o nr ewid.187.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2005 r., Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
 - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Czerwieńsku;
 - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
 - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
 - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości;
 - e) własnych operatorów sieci.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXI/192/09
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29.04.2009 r.

ROZSTRZYGNIECIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty obejmującego teren działki o nr ewid. 187 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku przy ul. Rynek 25, w dniach od 24 marca 2009 r. do 14 kwietnia 2009 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.