

**Projekt**

z dnia 16 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, Gmina 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. 713 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.<sup>2)</sup>) i w oparciu o uchwałę nr 0007.79.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 2 października 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk* i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń uchwały nr 0007.65.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2019 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk* - **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk w związku z uchwałą nr 0007.79.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 2 października 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk*.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach wsi Płoty określony na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi Płoty.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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.

4. 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 2020 r., poz. 293 ze zm.).

5. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) 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;

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

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11.

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. 1 Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) oznaczenia obowiązujące:
  - a) granicy obszaru objętego planem;
  - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny;
  - c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze zmiany 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 stosownie do ustaleń rozdziału 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zieleni nieurządzonej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem Z;
- 3) teren drogi publicznej lokalnej - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDL;
- 4) tereny dróg wewnętrznych - wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KDW;
- 5) teren infrastruktury technicznej- trafostacja - wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem E.

4. 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) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, w skali 1:1 000, będące załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku;
- 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, który zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające 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 można

jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie do 1,50 balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,50 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) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 11) *wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 12) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) *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;
- 14) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 15) *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych;
- 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;
- 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 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 nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.**

#### **§ 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 z przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3 oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 49% zagospodarowania.

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

3. 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 ulicy - koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią ozdobną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej 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 działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalone w planie w rozdziale 3, 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 (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) 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 tego terenu;
- 5) lokalizowanie głównych wejść reprezentacyjnych elewacji i ozdobnej zieleni od strony dróg publicznych.

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

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Zakazuje się lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami MN, wskazano jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;
- 2) 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;
- 3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenie na którym istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych czystych (o niskiej zawartości związków siarki).

6. 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 usług, 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 ponownie wykorzystać;
- 6) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się: ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności:

- 1) naturalnego ukształtowania;
- 2) istniejącej zieleni;
- 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem.

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

1. Tereny objęte opracowaniem planu, położone są poza obszarami chronionymi prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody 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 poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

3. 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.

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

1. Na terenach objętych planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

2. 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.

3. Należy dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz.

#### **§ 9. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Do przestrzeni publicznych na terenie objętym planem wlicza się drogi oznaczone w planie symbolem KDL, KDW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się jego zagospodarowanie w sposób umożliwiający poruszanie się osobom z niepełnosprawnością.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) realizację małej architektury i zieleni;
- 2) realizację elementów użytkowych i dekoracyjnych;
- 3) realizację chodników, ścieżek rowerowych.

## **§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału terenu.**

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału terenu.
2. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia terenu obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki budowlane.
3. Przy każdorazowym wydzielaniu nowej działki muszą być spełnione następujące warunki:
  - 1) podziału terenu można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi;
  - 2) podział terenu 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 terenu:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
  - 3) 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. Główny układ dróg publicznych obsługujących teren planu tworzą:
  - 1) istniejąca droga publiczna lokalna;
  - 2) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie projektowanymi zjazdami z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością.
4. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:
  - 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych;
  - 2) elementów małej architektury i zieleni.
5. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych.
6. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, należy zbilansować w 100% w ramach działek budowlanych

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

1. W zależności od potrzeb ustala się, wyposażenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.
2. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

3. Wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone wg. przepisów odrębnych, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się: do momentu wybudowania wiejskiej sieci kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z koniecznością ewidencjonowania ich przez samorząd, prowadzenia kontroli ich eksploatacji oraz ustalenia obowiązku usunięcia zbiorników bezodpływowych po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej.

7. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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 odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej z dostępem z drogi publicznej na innych terenach niż infrastruktury technicznej.

10. 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).

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

12. Dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z drogi publicznej.

13. Nakazuje się sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe.

### **§ 13. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:**

- 1) teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 10%.

### **Rozdział 3.** **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.**

**§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-5.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- b) pod nieuciążliwą działalność usługową (usługi towarzyszące), realizowaną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) pod ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury;
- b) pod obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,45 (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej);
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się przy lokalizacji zabudowy uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW;
- b) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem KDL;
- c) w odległości 12,0 m od granic terenów leśnych;

2) w zakresie komunikacji ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej poprzez zjazdy na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) szerokość elewacji frontowej dla zabudowy wolnostojącej – do 20,0 m;

2) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10,0 m, albo dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze nieużytkowe, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- b) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m;

3) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci: - dla zabudowy mieszkaniowej – od 23° do 45°; - dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 20° do 45°;
- b) dopuszcza się dachy płaskie;



c) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połączy w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej.

5. W zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

**§ 16. Wyznacza się teren zieleni i wód oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - ciek wodny i zbiornik wodny;
- 2) uzupełniające - pod urządzenia związane z wykorzystaniem ciek do celów przeciwpożarowych.

2. zakazuje się:

- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 2) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczania;
- 3) lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

**§ 17. Wyznacza się teren zieleni i wód oznaczony na rysunku planu symbolem Z, dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona - zieleńce z dużą ilością drzew i zakrzewień.

2. Dopuszcza się elementy małej architektury.

**§ 18. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E - dla którego ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: elektroenergetyka - pod stację transformatorową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakazuje się:

- 1) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej obiektu i zagospodarowania terenu.

**§ 19. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDL, dla której ustala się zasady określone w ust. 1-3.**

1. Dla terenu drogi publicznej klasy L (lokalnej) oznaczonej w planie symbolem, KDL obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

3. Teren, o których mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 20. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem, KDW1 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się sytuowanie chodników, obiektów małej architektury, szpalerów drzew, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 21. Traci moc uchwała nr VI/58/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty.

§ 22. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

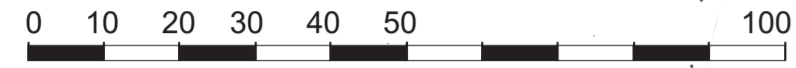
**Krzysztof Smorąg**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PLOTY

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwińsku  
z dnia ..... 2021 r.

SKALA 1:1000

Rysunek planu został  
dostosowany do formatu arkusza A4



Gm. Czerwieńsk, obręb Ploty  
MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Skala 1:1000

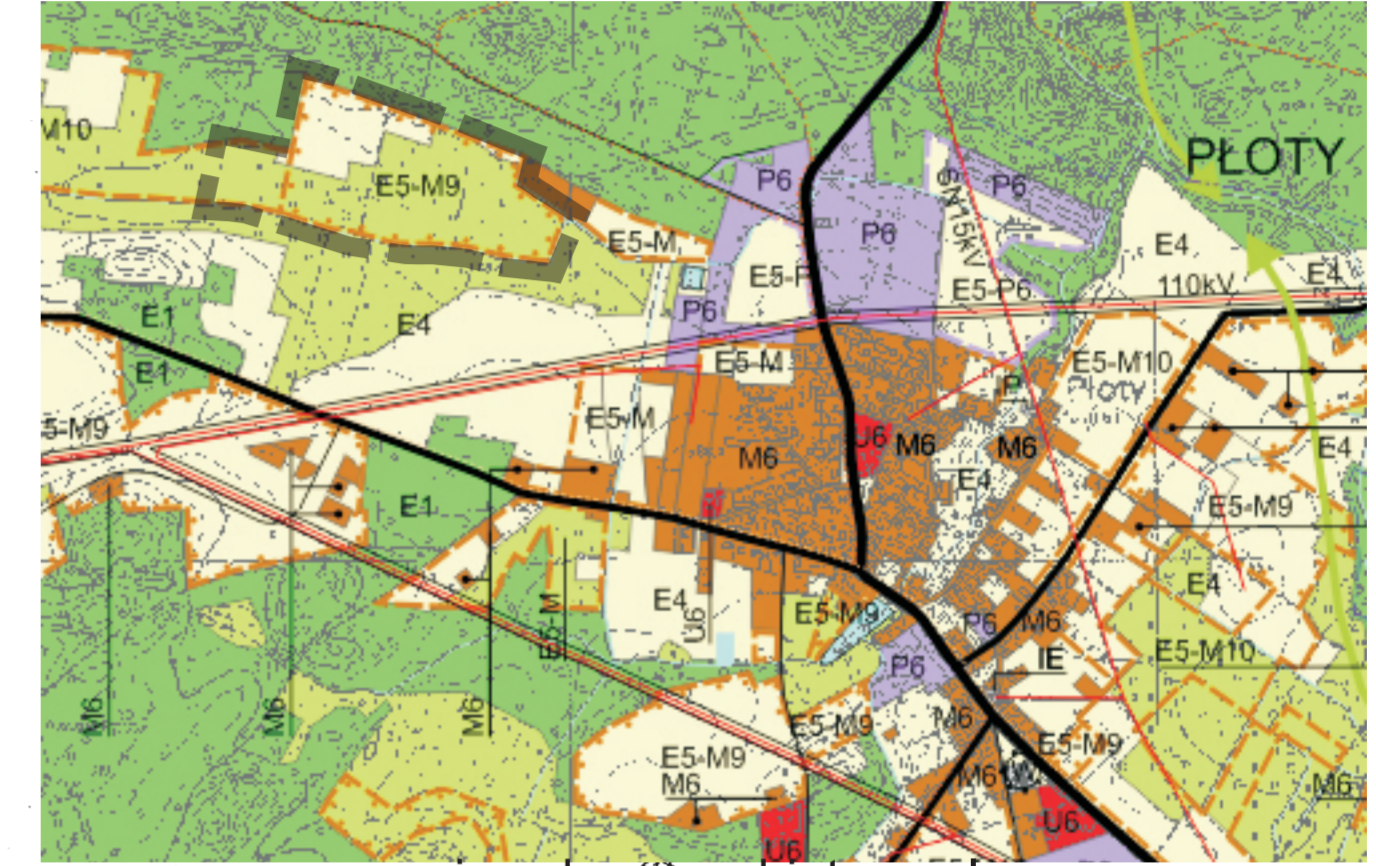
Opracowana na podstawie powiększenia mapy zasadniczej w skali 1:1000, arkusz 431.233.061, 431.144.102  
oraz pomiaru uzupełniającego wykonanego przez geodetę uprawnionego Zdzisława Lutę we wrześniu  
2009 roku.

Niniejsza mapa może nie zawierać uzbrojenia podziemnego, które nie zostało wykazane lub zgłoszone w  
instytucjach branżowych do pomiaru powykonawczego. Granice działek na podstawie digitalizacji.

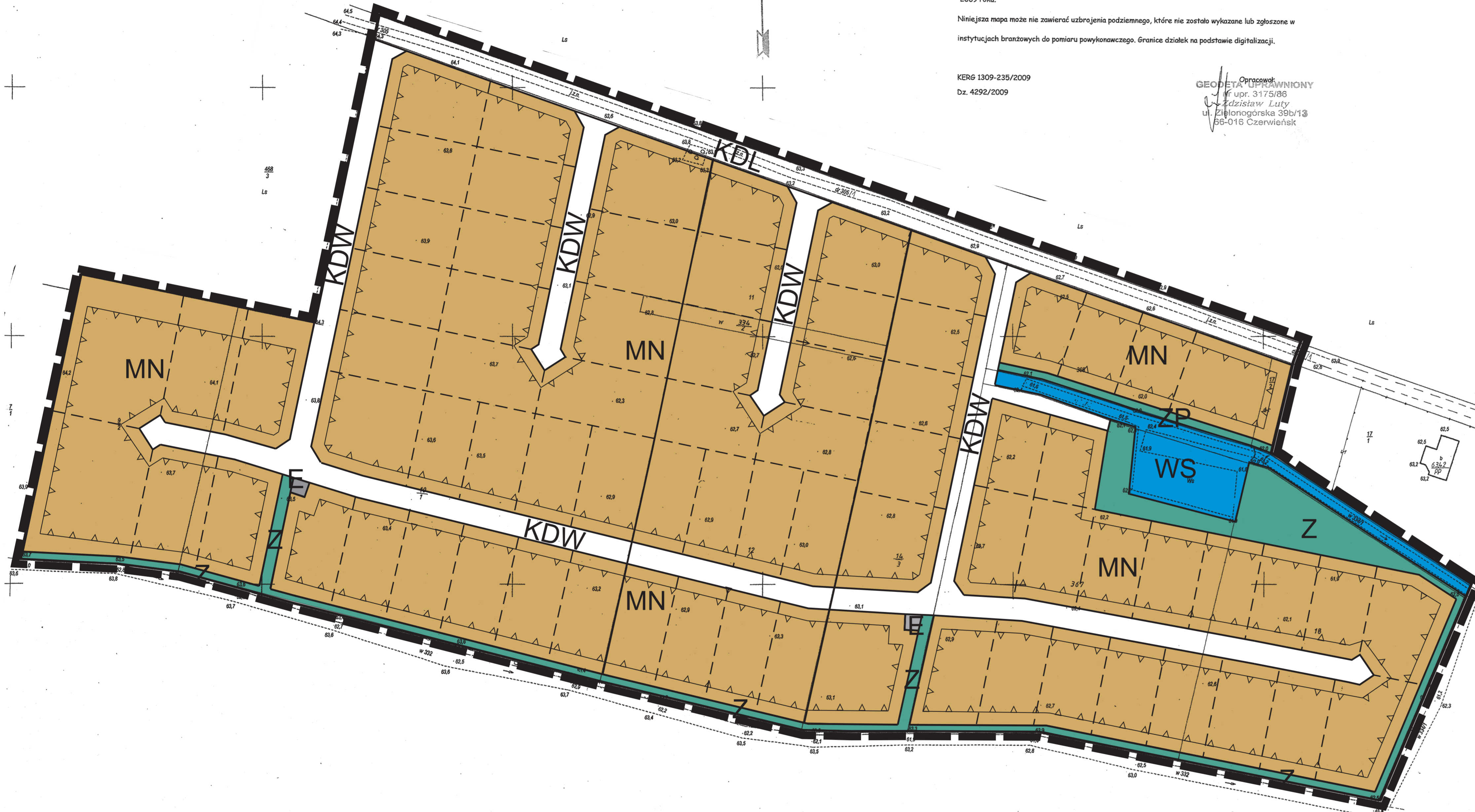
KER6 1309-235/2009  
Dz. 4292/2009

Opracował  
GEODETA UPRAWNIONY  
Zdzisław Luty  
ul. Zielonogórska 39b/13  
86-016 Czerwieńsk

## FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIŃSK



granica obszaru objętego planem



### LEGENDA

#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

#### OZNACZENIA OGÓLNE

OZNACZENIA  
PORZĄDKOWE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- TERENY ZIELENI I WÓD WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- Z ZIELEŃ NIURZĄDZONA
- TERENY KOMUNIKACJI KDL DROGA PUBLICZNA LOKALNA
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ E ELEKTROENERGETYKA

#### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

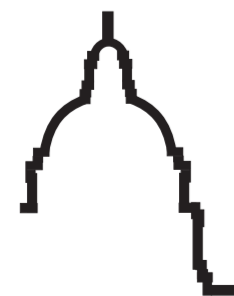
- REGULACJE PRZESTRZENNE NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

#### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O JEDNAKOWYM PRZEZNACZENIU, BĄDŹ O TYCH SAMYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

65-556 Zielona Góra  
ul. Armii Krajowej 6/6  
tel./fax (068) 3263002  
Tel. (068) 3299636

Bogdan Rogóż  
architekt



**KAPITOL**  
Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA 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 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniach od 7 grudnia 2020 r. do 29 grudnia 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 stycznia 2021 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty nie rozpatruje się ich i nie rozstrzyga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia.....2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty w granicach określonym w załączniku 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) własnych operatorów sieci;
- 3) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

## UZASADNIENIE

### **I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr **0007.79.2019** Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 2 października 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno – zachodniej części wsi Płoty przy drodze nr ewid. dz. 305/1, w sąsiedztwie terenów leśnych, od wschodu graniczy z terenem zabudowy mieszkaniowej i ciekami wodnymi nr ewid. dz. 334/1, od południa ciekami wodnymi nr ewid. dz. 332, od zachodu z terenem leśnym i gruntami rolnymi, od północy z drogą nr ewid. dz. 305/1 i terenami leśnymi.

Po analizie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty uchwalonego uchwałą Nr VI/58/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2011 r., stwierdzono, że nie może to być tylko zmiana planu, ale powinien być sporządzony nowy plan, ponieważ zakładana jest częściowa zmiana przeznaczenia terenu, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych, zmiana wielkości działek, parametry ich zabudowy i zagospodarowania.

W wyniku analizy został opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, teren objęty jego granicami przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunki funkcjonowania terenów również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na atrakcyjne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla takiej funkcji, która niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wprowadzenia zieleni wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko;
  - b) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni;
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych
- 4) dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnością poprzez:
  - a) odpowiednie sytuowanie i wymagania techniczno- sanitarne, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne dla osób z niepełnosprawnością;
  - b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie dużej ilości zieleni;
  - c) położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych, właściwe rozmieszczenie budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni, stosując rozwiązania najkorzystniejszego z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego, przestrzennego oraz najkorzystniejszego z punktu widzenia realizacji;
- 7) prawo własności poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jak: walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebę ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały przez organy wojskowe zgłoszone do analizowanego terenu. Brak jest obiektów i urządzeń służących obronności. Na terenie nie można realizować obiektów o wysokości powyżej 50,0m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
  - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu;
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uwzględniono w sposób następujący:

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Czerwieńska zważył interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja planowanych inwestycji odpowiednio wykorzystywała i zmieniła istniejący stan zagospodarowania terenu, przeznaczając go na zabudowę z odpowiednio rozmieszczoną funkcją mieszkaniową, i dobrze rozplanowaną komunikacją.
- 2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - inwentaryzację urbanistyczną;
  - opracowanie ekofizjograficzne;
  - prognozę oddziaływania na środowisko;
  - analizę zapisów studium;
  - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan.

Z analiz wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nim określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 3) racjonalne wykorzystanie przestrzeni, która jest związana z pozyskiwaniem potrzebnych surowców, źródeł energii, z produkowaniem określonych dóbr i usług na potrzeby społeczeństwa;
- 4) zapewnienie mieszkańcom możliwie najwyższego poziomu życia.

4. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk

Gmina Czerwieńsk nie sporządziła analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. ze zm.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planem miejscowym objęty jest teren o pow. 9,54 ha stanowiący prywatną własność.

- 1) Podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długotrwałe. Wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatki od czynności administracyjnych cywilno – prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami. Nie wystąpią dochody związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych;
- 2) Wydatki gminy, to realizacja ulic i infrastruktury technicznej oraz koszty związane z dokumentacją planistyczną i budowlaną. Nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska.

**II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ploty, gmina Czerwieńsk na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska przedstawia Radzie Miejskiej



do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk.

### **1. Dane ogólne**

- 1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr 0007.79.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały;
- 2) Miejscowy plan obejmuje teren położony jest w północno – zachodniej części wsi Płoty przy drodze nr ewid. dz. 305/1, w sąsiedztwie terenów leśnych, graniczący od wschodu graniczy z terenem zabudowy mieszkaniowej i ciekim wodnym nr ewid. dz. 334/1, od południa ciekim wodnym nr ewid. dz. 332, od zachodu z terenem leśnym i gruntami rolnymi, od północy z drogą nr ewid. dz. 305/1 i terenami leśnymi.
- 3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- 4) projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r. ze zm.

### **2. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Po podjęciu przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwały Burmistrz Czerwieńska jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza w dniu 16 października 2019 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia 11 października 2019 r.) oraz na BIP (dnia 11 października 2019 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 13 listopada 2019 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKIM 6720.2.2019 z dnia 11.10.2019 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) z uwagi na brak wniosków osób indywidualnych – nie rozstrzygał w sprawie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez osoby indywidualne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk;
- 7) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił w prasie miejscowej o wyłożeniu planu (Gazeta Wyborcza z dnia 30.11.2020 r. przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 30.11.2020 r.) oraz w BIP (w dniu 30.11.2020 r.);
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2020 r. do 28 grudnia 2020 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 28 grudnia 2020 r. o godz. 14:00;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk – nieprzekraczalny termin 11 stycznia 2021 r.;
- 12) odstąpił od rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu – z uwagi na ich brak.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

### **3. Wnioski**

- 1) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk załącza się załączniki, tj.:
  - a) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
  - c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 2) Rysunek planu zostały sporządzone na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, gmina Czerwieńsk, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Wobec spełnienia określonych ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymogów formalno – prawnych sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosowny projekt uchwały w sprawie planu rekomenduje się Radzie Miejskiej W Czerwieńsku celem uchwalenia.

Opracował: Bogdan Rogóż