

**UCHWAŁA NR 0007.310.2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi**  
**Płoty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 0007.283.2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty* **uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 0007.200.2021 z dnia 26 maja 2021 r. *w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk*.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów,
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r., poz. 583, 1005, 1079, 1561.

<sup>2)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U.z 2022 r., poz. 1846.

- 5) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia planu**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 3) IE – tereny elektroenergetyki,
- 4) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 5) KDD – tereny drogi dojazdowej,
- 6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wskazanych w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

4. Zakazuje się lokalizowania mikroinstalacji, wykorzystujących energię otrzymaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

5. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, tereny o symbolu MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4.

§ 9. Ustala się utrzymanie istniejącej zieleni na terenach o symbolach ZN.

§ 10. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach - 6,0 m.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi.

§ 12. 1. W zakresie kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

2. W zakresie kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 13. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 5.**

#### **Kształtowanie przestrzeni publicznej**

§ 14. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:

- 1) teren drogi dojazdowej o symbolu KDD,
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR,
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu 1WS – rów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,
  - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
  - c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego oraz z funkcją rowu.

§ 15. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 6,0 m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0 m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 23°-45°, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami wbudowanymi w budynek, w tym w formie tarasu,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 20,0 m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

a) minimalną 1% powierzchni działki,

b) maksymalną 25% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,01,

b) maksymalną 0,75,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 55%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 32,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc postojowych.

4. Ustala się dojazd:

1) do terenu o symbolu 2MNW - od drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 1KR, 2KR, 3KR,

2) do terenu o symbolu 4MNW – od drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 3KR, 4KR,

3) do terenów o symbolach 1MNW, 3MNW, 5MNW – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZN, 3ZN ustala się przeznaczenie: zieleń naturalna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i wysokiej, z możliwością realizacji nowych nasadzeń,



- 2) zakaz zabudowy budynkami, w tym budynkami tymczasowymi,
- 3) intensywność zabudowy 0,0,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%,
- 5) dopuszczenie lokalizowania małej architektury.

3. Ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 1ZN - od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 3KR, 4KR,
- 2) do terenu o symbolu 3ZN – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZN ustala się przeznaczenie: zieleń naturalna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni niskiej i wysokiej, z możliwością realizacji nowych nasadzeń,
- 2) dopuszczenie lokalizowania wiat rekreacyjnych, piknikowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości 5,0 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachu 5°-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego,
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) minimalną 0% powierzchni działki,
  - b) maksymalną 4% powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 0,00,
  - b) maksymalną 0,04,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 85%,
- 6) dopuszczenie lokalizowania małej architektury.

3. Ustala się dojazd od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE ustala się przeznaczenie: elektroenergetyka.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
- 2) maksymalną szerokość elewacji frontowej 3,5 m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy:
  - a) minimalną 1% powierzchni działki,
  - b) maksymalną 50% powierzchni działki,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 0,01,
  - b) maksymalną 0,50,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zakaz:
  - a) lokalizowania obiektów małej architektury,

b) nasadzeń zieleni.

5) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki.

5. Ustala się dojazd od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe – rów.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,
- 2) możliwość lokalizowania urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, przejść i przejazdów drogowych w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich,

4. Ustala się dojazd od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 3KR, 4KR.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik wodny.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość rekreacyjnego, hodowlanego wykorzystania zbiornika wodnego,
- 2) możliwość lokalizowania urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń związanych z wykorzystaniem wód do celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się dojazd od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR poprzez tereny o symbolach 1ZN, 2ZN.

§ 22. 1. Ustala się wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów o symbolu MNW – minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

§ 23. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 24. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 25. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 5,0 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 2,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 45°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 8.**

### **Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 26. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

1) zakazuje się:

- a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami §4 ust. 3, 4, 5.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

- a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m,
- b) dla stacji kompaktowych 6,0x7,0 m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

**§ 28.** 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe z zapewnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

**§ 31.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

**§ 34.** 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

- 1) 1KDD – tereny drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających 9,56 m,
- 2) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 6,00 m do 9,00 m.

2. Na skrzyżowaniu dróg KDD i 2KR należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach użytkowania nie mniejsze niż 5,0×5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

3. W liniach rozgraniczających tereny drogi dojazdowej i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej.

4. Dla terenów o symbolu KR dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

### **Rozdział 9.**

#### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu**

**§ 35.** Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

### **Rozdział 10.**

#### **Stawki procentowe**

**§ 36.** Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wysokości:

- 1) dla terenów komunalnych 0,1%,
- 2) dla terenów pozostałych 10%.

### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 37.** Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Czerwieńsku Nr 0007.195.2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty*, Gmina Czerwieńsk (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2021 r., poz. 1049).

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

**Krzysztof Smorąg**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI PŁOTY

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.310.2022  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU  
z dnia 28 września 2022 r.

## LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
	KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

SKALA 1:1000



Mapa sporządzona zgodnie z geodezyjnym układem odniesienia PL-ETRF2000

Informacja o źródle pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Organ prowadzący zasób: Starosta Zielonogórski  
Identyfikator ewidencyjny: PL-PZGIK.7546  
Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza w postaci wektorowej i rastrowej  
Data wykonania kopii: 2022-05-11

Leczenie nr GG-6462475.2022_MNP_P		Zielona Góra, 11.05.2022
1. Nazwa organu wydziału komisji:	Starosta Zielonogórski	
2. Skonkretnienie:	Gmina Czerwieńsk Rynek 17, CZERWIEŃSK, 66-616	
3. Tablica ewidencyjna planu zagospodarowania przestrzennego i kartograficzna:	Identyfikator ewidencyjny: PL-PZGIK.7546 Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza w postaci wektorowej i rastrowej	
4. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
5. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Zielona (Z1)	
6. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Wód powierzchniowych śródlądowych (W1)	
7. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Drogi dojazdowej (KDD)	
8. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Komunikacji drogowej wewnętrznej (KR)	
9. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Elektroenergetyki (IE)	
10. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Zielona naturalna (ZN)	
11. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
12. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
13. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
14. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
15. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
16. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
17. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
18. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
19. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
20. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
21. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
22. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
23. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
24. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
25. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
26. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
27. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
28. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
29. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
30. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
31. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
32. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
33. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
34. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
35. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
36. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
37. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
38. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
39. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
40. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
41. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
42. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
43. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
44. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
45. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
46. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
47. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
48. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
49. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
50. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
51. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
52. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
53. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
54. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
55. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
56. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
57. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
58. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
59. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
60. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
61. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
62. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
63. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
64. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
65. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
66. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
67. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
68. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
69. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
70. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
71. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
72. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
73. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
74. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
75. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
76. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
77. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
78. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
79. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
80. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
81. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
82. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
83. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
84. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
85. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
86. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
87. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
88. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
89. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
90. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
91. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
92. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
93. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
94. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
95. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
96. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
97. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
98. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
99. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	
100. Nazwa funkcji terenowej i jej symbol:	Mieszkanio-wolnostojąca (M1)	

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY CZERWIŃSK SKALA 1:10000

	GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	E5 - FUNKCJA: EKOLOGIA / TERENY OTWARTE 5 - OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, KTÓRY MOŻE BYĆ PRZEZNACZONY POD ZABUDOWĘ
	M9 - FUNKCJA: MIESZKANIOWA 9 - OBSZAR OBJĘTY OBLIGUJĄCYM PLANEM MIEJSCOWYM
	LAS
	DROGA PUBLICZNA GMINNA / TURYSTYCZNY SZLAK PIESZY
	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU KIERUNKOWEGO



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn zm.<sup>1)</sup>), art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.<sup>2)</sup>) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.<sup>3)</sup>) Rada Miejska w Czerwieńsku **rozstrzyga, co następuje:**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez gminę:
  - budowa sieci wodociągu gminnego,
  - budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
- b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną i ciepłowniczą - finansowane przez inwestora zewnętrznego:
  - budowa sieci gazowej,
  - budowa sieci energetycznej SN i stacji transformatorowych SN/mn.
- b) budowa dróg - finansowana przez gminę:
  - budowa gminnych dróg wewnętrznych,
  - budowa drogi dojazdowej.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt 3.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami ustawy o *finansach publicznych*, z możliwością wykorzystania środków z:

- a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U.z 2022 r., poz. 1846.

<sup>2)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561.

<sup>3)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2021 r. poz. 2054, z 2022 r. poz. 1768, 1725, 1692, 1079, 1747.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.310.2022  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU  
z dnia 28 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty**

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty.

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U.z 2022 r., poz. 1846.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.310.2022

RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r., poz.503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 0007.283.2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płoty, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały, tj. działki nr ewid. od 614/1 do 614/32, 334/2, 305/1, 11, 12, od 612/1 do 612/36 obręb Płoty, zlokalizowanych przy ul. Brzozowej, Bukowej, Jodłowej, Sosnowej, Akacjowej, Świerkowej.

Obecnie na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk (Uchwała Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 0007.195.2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2021 r., poz. 1049). Teren stanowi wyodrębnione osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym już realizowane są inwestycje w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Planem objęte są grunty własności prywatnej i komunalnej, sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako: grunty orne klas V, VI (RV, RVI), łąki trwałe klas IV, V (ŁIV, ŁV), rowy (W-RVI, W), drogi (dr), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowej (Tp), tereny przemysłowe (Ba), tereny mieszkaniowe (B), o łącznej powierzchni ok. 10,40 ha.

Nowe opracowanie planistyczne sporządzono ze względu na konieczność dostosowania ustaleń do aktualnego stanu prawnego, zagospodarowania oraz aktualnej ewidencji gruntów i budynków. Podstawowa funkcja terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), określona w dotychczas obowiązującym planie, pozostała bez zmian.

Stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu pod względem funkcji z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk, zwanego dalej studium oraz uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium (Uchwała Rady Miejskiej w Czerwieńsku nr 0007.200.2021 z dnia 26 maja 2021 r.), przedmiotowy teren określony jest jako obszar zabudowy mieszkaniowej w strefie osadniczo-rolniczej.

W celu uzyskania kierunkowych efektów przestrzennych określono wielkości wskaźników i parametrów urbanistycznych, które powinny być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

W sporządzanym planie utrzymano część wskaźników i parametrów określonych w dotychczas obowiązującym dokumencie planistycznym. Mając na uwadze, że część inwestycji została już zrealizowana, uzasadnione jest – zgodnie z zasadą równości – zastosowanie dla całego terenu jednorodnych wskaźników, parametrów i gabarytów zabudowy.

W planie określono w szczególności nową wartość powierzchni zabudowy, mniejszą niż w dotychczas obowiązującym dokumencie planistycznym (z 30% na 25%). Utrzymano wskaźnik ilości kondygnacji, wynikający ze studium tj. budynki o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem jednej kondygnacji podziemnej (czyli maksymalnie do trzech kondygnacji). W takim przypadku intensywność zabudowy powinna wynosić 0,75 i taką wartość zastosowano w planie. Wskaźnik różni się od wprowadzonego w studium i najprawdopodobniej wynika on z błędu pisarskiego.

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy na terenach o symbolu MNW;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

Wprowadzono również ustalenie w zakresie utrzymania istniejącej zieleni z możliwością realizacji nowych nasadzeń.

W trakcie sporządzania projektu planu, ze względu na brak potrzeby, nie występowało o zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Zielonej Górze oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o *zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-

przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;

- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.  
Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Czerwieńsk.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie. Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego, w tym do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami towarzyszącymi) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi gminnej, z której odbywa się główny wjazd na teren planu. Ponadto, struktura przestrzenna tego obszaru została określona w planie dotychczas obowiązującym, przewidującym realizację zabudowy mieszkaniowej praktycznie na całym obszarze. Ustalenia funkcjonalne zostały podtrzymane w obecnie sporządzanym projekcie planu.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i obsługą transportu publicznego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju Gminy Czerwieńsk.

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

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało potencjalnych zagrożeń dla budżetu gminy. Jednak w celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy mogą generować znaczne wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, panujących warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020 r. weszła w życie zmiana do ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. W związku z powyższym do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021 r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. W związku z powyższym plan został sporządzony zgodnie z nowymi przepisami.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy

należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o *samorządzie gminnym*, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.

Sprawdziła pod względem merytorycznym: Małgorzata Habura-Winnicka