

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Czerwieńsku**  
**z dnia ... ..**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, gmina Czerwieńsk**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j. ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j. ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr 0007.219.2017 Rady Miejskiej w Czerwieńsku, z dnia 27 września 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, gmina Czerwieńsk, zwany dalej planem.
2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dokument elektroniczny, zawierający dane przestrzenne, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk”, uchwalonej uchwałą 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbol przeznaczenia terenu.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.**

W planie nie określa się ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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;

- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

#### **§ 5.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie większy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) budowli lub wiat – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższego punktu tego obiektu,
  - b) budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu w przy najniższej położonej części budynku do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;
- 10) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 2**

#### **Przeznaczenie terenu**

#### **§ 6.**

1. W planie wyznacza się teren, oznaczony symbolem P, co oznacza teren produkcji, który na rysunku planu wydziela się za pomocą linii rozgraniczających.
2. Ustalenia planu obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.
3. Linie rozgraniczające teren tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3**

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

#### **§ 7.**

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, przy czym nie dotyczy ona obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) w zakresie odległości zabudowy od granicy z lasem i granic przy których nie wyznaczono linii zabudowy:
  - a) obowiązują przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

2. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 8.**

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach inwestycji celu publicznego oraz wskazanych w planie przeznaczeń.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych i komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 3) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 4) zakazuje się gospodarki odpadami, w tym składowania i przetwarzania, niezwiązanymi z przeznaczeniem terenu.
- 5) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu.

4. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności naturalnego ukształtowania;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarcé widokowych.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 9.**

##### **1. Dla terenu produkcji, oznaczonego symbolem P, obowiązuje:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja przemysłowa, produkcja energii, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, usługi rzemieślnicze lub usługi biurowe i administracji;
- 3) przeznaczenie wykluczone – przemysł portowy.

2. Dla terenu P, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu w odległości 6 m, liczonej od południowej granicy planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów tymczasowych, jak kontenery, przyczepy, kioski,
  - b) obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych,
  - c) obiektów i otwartych placów składowych na materiały pyłące, w odległości mniejszej niż 20 m od granic terenu;
- 3) parametry budynków:
  - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 11 m,
  - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - c) zasady kształtowania dachu:

- rodzaj dachu: dach płaski lub stromy symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego – od 15° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy wiat - maksymalnie 12 m;
  - 5) wysokość zabudowy budowli - maksymalnie 30 m;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
  - 7) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,7;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

#### **§ 10.**

W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
  - a) zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa, rzemiosło, biura, kancelarie - 1 stanowisko postojowe na 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie,
  - b) obiekty handlowe – 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) zapewnienie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować.

### **Rozdział 6**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

#### **§ 11.**

1. Dla sieci infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w granicach stref technicznych:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym),
    - b) dopuszcza się realizację komunikacji (w tym miejsc postojowych) i infrastruktury technicznej, zieleni niskiej oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie z uwzględnieniem zasad zarządcy sieci.

### **Rozdział 7**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 12.**

Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym z drogi publicznej położonej stycznie do terenu planu od strony południowej.

#### **§ 13.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się własne ujęcie wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obowiązują przepisy odrębne.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 3 pkt 2;

2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej.

7. Ustala się zasady gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;

8. Nakazuje się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 14.**

W zakresie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, do czasu realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem ustalonym w planie:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie, magazynowanie, wytwarzanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;

2) dopuszcza się realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych i zieleni urządzonej.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe**

#### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 5 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

#### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.