



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 10 maja 2021 r.

Poz. 1049

UCHWAŁA NR 0007.195.2021 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 28 kwietnia 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.¹⁾), 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.²⁾) 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 ładunku przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi Płoty.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

²⁾ 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.

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;
- 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 m²;
- 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 ograniczających ciągi 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 m² 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 połaci 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 - ciekі wodne i zbiornik wodny;
- 2) uzupełniające - pod urządzenia związane z wykorzystaniem ciekі do celów przeciwpożarowych.

2. zakazuje się:

- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 2) doprowadzenie 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 - zieleni 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) zieleni 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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 0007.195.2021
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PŁOTY

SKALA 1:1000

Rysunek planu został
dostosowany do formatu arkusza A4

0 10 20 30 40 50 100



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWIEŃSK



granica obszaru objętego planem

LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

OZNACZENIA OGÓLNE

OZNACZENIA PORZĄDKOWE
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA

TERENY ZIELENI I WÓD WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH Z ZIELEŃ NIEURZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI KDL DROGA PUBLICZNA LOKALNA KDW DROGA WEWNĘTRZNA

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ E ELEKTROENERGETYKA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

REGULACJE PRZESTRZENNE V NIENIEPRZECIEKALNA 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) 526 500 2
tel. (068) 529 96 36
Bogdan Rogoź
architekt



KAPITOL
Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 0007.195.2021
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
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 0007.195.2021
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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.