



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 9 października 2024 r.

Poz. 2358

### UCHWAŁA NR 0007.43.2024 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 25 września 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 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 2024 r. poz. 609 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.<sup>2)</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1) 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, uchwala się, co następuje:*

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala 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 Nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2023 r.,poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz.1688.

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) 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;

- 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 naturalnego ukształtowania;
- 2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

**Rozdział 5.****Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji, w tym produkcja przemysłowa, produkcja energii słonecznej, 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 i produkcja energii wiatrowej.

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 stromeego – 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 obowiązują:

- 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 zajęte 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. 2 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 30 %, 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.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Czerwieńsku

**Magdalena Waškowiak -  
Bogdanowicz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.43.2024  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 25 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag,**  
**dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.43.2024  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 25 września 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Płoty, Gmina Czerwieńsk, które należą do zadań własnych Gminy będą finansowane z budżetu Gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.43.2024

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 25 września 2024 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**