Uchwała Nr V/50/2011
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 3 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Płotach uchwala co następuje :

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/256/2009 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 6 lutego 2009 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, przyjętym uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienioną uchwałami : Nr XV/132/08 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 8 lutego 2008 r., Nr XLIV/419/10 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2010 r., Nr V/49/2011 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 3 czerwca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego obszar położony w rejonie ulic 700-Lecia i Górna o łącznej powierzchni 16,08 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1000.
2. Przedmiotem planu są tereny : zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy garażowej, zieleni urządzonej, drogi publicznej klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych.
3. Integralną częścią uchwały są :
   1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1;
   2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty - stanowiący załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
   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 - stanowiące załącznik nr 4.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy :
   1) granicę obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenie terenów;
   4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych;
   5) linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków garażowych i gospodarczych;
   6) granice działek budowlanych niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi wraz z numerami.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny :
   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN;
   2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami : 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U;
   3) zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy garażowej, oznaczony symbolem 10.ZP/KG;
   4) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami : 11.ZP, 12.ZP;
   5) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 13.KD-D;
   6) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami : 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
   1) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczona ściana lokalizowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak : balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
   2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana lokalizowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy elementy architektoniczne, o których mowa w pkt 2 oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
   3) budynkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki wybudowane, będące w realizacji, a także dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) dopuszcza się inne, jednakże nie większe niż określone w ustaleniach szczegółowych lub cechujące budynki istniejące parametry, takie jak : wysokość zabudowy, liczba kondygnacji lub geometria dachu, w przypadkach przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących;
2) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
3) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów;
4) w przypadku lokalizacji budynków infrastruktury technicznej, nie ma zastosowania linia zabudowy, przy czym :
   a) wysokość budynków nie może być większa niż 5 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki gruntu wydzielonej na potrzeby takich obiektów;
5) nie wymaga się zapewnienia terenu biologicznie czynnego dla działek gruntu przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się przy tym powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni takich działek;
6) dopuszcza się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury.

§ 4

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) nakaz wywożenia odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Płoty;
3) zagospodarowanie innych odpadów niż wymienione w pkt 2 zgodnie z ustawą o odpadach;
4) obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg publicznych do systemu kanalizacji deszczowej.

§ 5

Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości :

1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) położenie granic działek budowlanych określono na rysunku planu;
3) dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o ile taką możliwość wskazano w ustaleniach szczegółowych, przy czym wydzielona działka gruntu musi przylegać bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, a jej powierzchnia nie może być większa niż 0,01 ha.

§ 6

Przeznacza się na cel publiczny tereny drogi publicznej i zieleni urządzonej.

§ 7

Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu :

1) zakaz umieszczania reklam; dopuszcza się wyłącznie szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków;
2) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych konstrukcji których wysokość przekracza 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne uniemożliwiają inny sposób realizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) zakazów, o których mowa w pkt 2 i 3 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

1) wyznacza się powiązanie terenów z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice : Jagiellonów, Matejki, Słowackiego;
2) dopuszcza się parkowanie pojazdów na trenie drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
3) na potrzeby budynków mieszkalnych należy zagwarantować w ramach działki budowlanej co najmniej jedno stanowisko postojowe :
   a) na każdy lokal mieszkalny,
   b) na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni usług handlu,
   c) na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług innych niż handel;
4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3 mogą znajdować się w budynkach, w poziomach : kondygnacji podziemnej, pierwszej kondygnacji nadziemnej lub poza budynkami;
5) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, w tym prowadzenie sieci technicznych w pasach dróg publicznych z dopuszczeniem ich lokalizacji na innych terenach;
6) w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci technicznych na terenach o charakterze niepublicznym należy zagwarantować prawo do wszelkich działań mających na celu obsługę tych sieci przez ich dysponentów;
7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej ∅50-100, z zastrzeżeniem pkt 14;

8) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji sanitarnej ∅200, z zastrzeżeniem pkt 14;
9) odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
11) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia lub też ze źródeł własnych;
12) wykorzystywanie do celów grzewczych : gazu ziemnego, oleju, energii elektrycznej, energii słonecznej, pomp ciepła, a także paliw stałych, dopuszcza się przy tym stosowanie ogrzewania kominkowego, jednakże jedynie jako systemu uzupełniającego;
13) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, teleinformatyczne lub inne w zależności od potrzeb;
14) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym zmiany parametrów technicznych i kierunków obsługi terenów.

§ 9

Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów -- zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, tymczasowego zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów zaplecza budów.

§ 10

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości :
1) 0% - dla terenów : 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.ZP/KG, 11.ZP, 12.ZP, 13.KD-D;
2) 30% - dla terenów : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW.

ROZDZIAŁ III

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN**, **6.MN**, z uwzględnieniem ustaleń dla poszczególnych terenów :

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze;
   2) wysokość budynków :
      a) budynki mieszkalne – do 9 m,
      b) budynki garażowe i gospodarcze – do 5 m;

3) liczba kondygnacji :
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
   b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja;
4) geometria dachów :
   a) budynki mieszkalne – dachy dwu – lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°, o kalenicach głównych kształtowanych :
      - prostopadle do obowiązującej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych na terenach : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN oraz działek budowlanych nr : 1, 2, 3, 4 na terenie 5.MN,
      - równolegle do obowiązującej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych na terenie 6.MN,
      - równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej – w przypadku działek budowlanych nr : 5, 6, 7 na terenie 5.MN,
   b) budynki garażowe i gospodarcze – dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°;
5) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
7) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku działek budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się lokalizację tego rodzaju budynków w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych;
8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
9) zakaz lokalizacji dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
10) zakaz łączenia działek budowlanych oraz lokalizacji budynków na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;
11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych;
13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym :
   a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
   b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
   c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m.

3. Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – do terenu 13.KD-D.

§ 12

Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej :

1) działka budowlana nr 1 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 14.KDW;
2) działki budowlane nr : 2, 3, 4, 5, 6, 7- do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 14.KDW;
3) działki budowlane nr : 8, 9, 10, 11, 12, 13 – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW;
4) działka budowlana nr 14 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW.

§ 13

Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** z uwzględnieniem § 11 :

1. Zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział działki budowlanej nr 7 na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3, przy czym jedna z granic wydzielonej działki gruntu musi pokrywać się z granicą obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej :
   a) działka budowlana nr 1 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW,
   b) działki budowlane nr : 2, 3, 4, 5, 6, 7- do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW,
   c) działki budowlane nr : 8, 9, 10, 11, 12, – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 16.KDW,
   d) działki budowlane nr : 13, 14 – do terenu 13.KD-D,
   e) działka, o której mowa w ust. 1, wydzielona na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW.

§ 14

Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN** z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej :

1) działki budowlane nr : 1, 2 – do terenu 13.KD-D;
2) działki budowlane nr : 3, 4, 5, 6, 7- do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 16.KDW;
3) działki budowlane nr : 8, 9, 10, 11, 12, 13 – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;
4) działka budowlana nr 14 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW.

§ 15

Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN** z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej :

1) działka budowlana nr 1 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;
2) działki budowlane nr : 2, 3, 4, 5, 6, 7- do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;
3) działki budowlane nr : 8, 9, 10, 11, 12 – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW;
4) działka budowlana nr 13 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW.

§ 16

Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN** z uwzględnieniem § 11 :

1. Zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział działki budowlanej nr 1 na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3, przy czym jedna z granic wydzielonej działki gruntu musi pokrywać się z granicą obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej :
   a) działki budowlane nr : 1, 2, 3 - do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW,
   b) działka budowlana nr 4 – do terenu 13.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW,
   c) działki budowlane nr : 5, 6, 7 – do terenu 13.KD-D,
   d) działka, o której mowa w ust. 1, wydzielona na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – do terenu 13.KD-D – pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW.

§ 17

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **7.MN,U**, **8.MN,U** :

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z lokalami usługowymi o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej takich budynków; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze i usługowe;
   2) wysokość budynków :
      a) budynki mieszkalne – do 9 m,
      b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – do 5 m;

3) liczba kondygnacji :
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
   b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – jedna kondygnacja;
4) geometria dachów :
   a) budynki mieszkalne – dachy dwu – lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°, o kalenicach głównych kształtowanych :
      - prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych nr : 1, 12 na terenie 7.MN,U,
      - równolegle do obowiązującej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych na terenie 8.MN,U oraz działek budowlanych nr : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 na terenie 7.MN,U,
   b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – dachy : jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°;
5) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
7) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku budynków garażowych, gospodarczych i usługowych dopuszcza się ich lokalizację w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wyznaczonej od strony dróg publicznych bez prawa przekraczania pozostałych linii zabudowy;
8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i usługowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
9) zakaz lokalizacji dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
10) zakaz łączenia działek budowlanych oraz lokalizacji budynków na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;
11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych, gospodarczych i usługowych;
13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym :
   a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
   b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
   c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m.

3. Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – do terenu 13.KD-D.

§ 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.MN,U** :

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z lokalami usługowymi o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej takich budynków; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze i usługowe;
   2) wysokość budynków :
      a) budynki mieszkalne – do 9 m,
      b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – do 5 m;
   3) liczba kondygnacji :
      a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
      b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – jedna kondygnacja;
   4) geometria dachów :
      a) budynki mieszkalne – dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°,
      b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe – dachy : jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°;
   5) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
   6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
   7) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku budynków garażowych, gospodarczych i usługowych dopuszcza się ich lokalizację w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wyznaczonej od strony dróg publicznych bez prawa przekraczania pozostałych linii zabudowy;
   8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i usługowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
   9) dopuszcza się lokalizację dwóch lub większą liczbę budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
   10) dopuszcza się łączenie działek budowlanych;
   11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
   12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych, gospodarczych i usługowych;
   13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym :
      a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,

b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,

c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;

14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, z wyłączeniem odcinków granic działek budowlanych pokrywających się z granicą obszaru objętego planem, dla których dopuszcza się ogrodzenia pełne i o wysokości do 2,2 m.

3. Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – do terenu 13.KD-D.

§ 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.ZP/KG** :

1. Przeznaczenie – zieleń urządzona z dopuszczeniem zabudowy garażowej.

2. Zasady podziału geodezyjnego :
   1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przeznaczone na potrzeby lokalizacji budynków garażowych wraz z dojazdem zapewniającym dostęp do drogi publicznej;
   2) dopuszcza się podział terenu na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3.

3. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) zieleń, ciągi piesze; dopuszcza się budynki garażowe w zabudowie szeregowej wraz z dojazdem;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych jako obiektów tymczasowych;
   3) wysokość zabudowy - do 4 m;
   4) liczba kondygnacji – jedna kondygnacja;
   5) geometria dachów - dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym;
   6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 60% powierzchni terenu;
   7) nakaz dokonania nasadzeń szpalerów zieleni izolacyjnej przy granicach z drogami publicznymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową (MN,U);
   8) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie przy granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) oraz z działkami wydzielonymi na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna – dostęp do terenu 13.KD-D.

§ 20

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **11.ZP**, **12.ZP** :

1. Przeznaczenie – zieleń urządzona.

2. Zasady podziału geodezyjnego – dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3.

3. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) zieleń, ciągi piesze;
   2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 60% powierzchni terenu;
   3) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie przy granicach z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) oraz z działkami wydzielonymi na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
4. Obsługa komunikacyjna – dostęp do terenu 13.KD-D.

§ 21

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13**.**KD-D** :

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodników lub lokalizację wyłącznie chodników, w miejscach, gdzie pas drogowy posiada szerokość mniejszą niż 10 m;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5 do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu;
   3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 5% powierzchni terenu.
3. Obsługa komunikacyjna – powiązania z ulicą Jagiellonów oraz innymi drogami.

§ 22

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **14**.**KDW**, **15.KDW**, **16.KDW**, **17.KDW**, **18.KDW** :

1. Przeznaczenie – drogi wewnętrzne.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
   1) drogi jednojezdniowe, dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodników;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
   3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 5% powierzchni terenu.
3. Obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem 13.KD-D.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23

Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne :

1) grunty orne RV o powierzchni 6,5039 ha;
2) drogi dr–RV o powierzchni 0,0209 ha;
3) nieużytki N o powierzchni 5,4145 ha.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Płotów.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Piotr Jasina

Uzasadnienie podjęcia uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmujący teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna ustala przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Stanowi podstawę działań zmierzających do przeznaczenia części gruntów na cele : mieszkalne lub mieszkalno-usługowe, zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, częściowo w miejscu wcześniej zaplanowanych terenów sportowo-rekreacyjnych i jest jednocześnie :

- następstwem uchwały Nr XXV/256/2009 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 6 lutego 2009 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna
- zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, przyjętym uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienioną uchwałami : Nr XV/132/08 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 8 lutego 2008 r., Nr XLIV/419/10 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2010 r., Nr V/49/2011 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 3 czerwca 2011 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały jest :

- rysunek planu w skali 1 : 1 000 - stanowiący załącznik nr 1
- wyrys ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty* z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego (dla stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium) - stanowiący załącznik nr 2
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3
- 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 - stanowiące załącznik nr 4.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 przedstawia się Radzie Miejskiej w Płotach projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna wraz z listą nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr V/50/2011
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 3 czerwca 2011 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Płoty obejmującego teren w rejonie
ulic 700-Lecia i Górna

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159) Rada Miejska w Płotach rozstrzyga co następuje :

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 grudnia 2010 r. do 28 stycznia 2011 r., złożono, uwagę odnoszącą się do terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9.MN.

Sposób rozstrzygnięcia uwagi jest zgodny z „Wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Przewodniczący Rady

Piotr Jasina

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr V/50/2011
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 3 czerwca 2011 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Płoty obejmującego teren w rejonie
ulic 700-Lecia i Górna

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159) Rada Miejska w Płotach określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających drogę publiczną lub na innych terenach w zależności od potrzeb – urządzenie, budowa i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i innymi elementami wraz z odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów dróg, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy :

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	13.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej (przebudowa i budowa drogi)

§ 3. Opis realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :
1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą *Prawo budowlane*, ustawą *Prawo zamówień publicznych*, ustawą *o samorządzie gminnym*, ustawą *o gospodarce komunalnej*, ustawą *prawo ochrony środowiska* i ustawą *o udostępnianiu informacji*

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* - Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określonej w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zm.).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.), przy czym :

1) wydatki majątkowe finansowane z budżetu samorządu ustala się corocznie w uchwale budżetowej
2) wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa „Wieloletni Plan Inwestycyjny" uchwalony przez Radę Miejską.

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będzie przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet samorządu.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zm.).

Przewodniczący Rady

Piotr Jasina