

**UCHWAŁA NR 0007.217.2021  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków,  
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.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.<sup>2)</sup>), zgodnie z uchwałą Nr 0007.49.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń uchwały nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk - **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr 0007.49.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi Nietków.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunki planu w skali 1: 1 000 (przedstawione na arkuszach od nr 1 do nr 6), wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 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 2021 r., poz. 741 ze zm.).

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) wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) oznaczenia:
  - a) granic obszarów objętych planem;
  - b) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające te tereny;

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378; z 2021 r., poz. 1038.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784 i 922.

- c) linii zabudowy: nieprzekraczalnej;
  - d) stref, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze 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 4.

3. W granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych - wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDW;
- 3) teren upraw polowych - wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem R;

4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej stref, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d:

- 1) obszary położone na terenie układu ruralistycznego wsi Nietków, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszary położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin.

**§ 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 rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 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 został ustalony 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 od 1,50 - 2,0 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m.;
- 8) *wskaznikach 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* - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, gdzie usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowywanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 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) *zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z działki budowlanej, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 19) *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*;
- 20) *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;
- 21) 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. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

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 4.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się - wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu - elementy zagospodarowania działki, obejmujące w szczególności: budowle infrastruktury drogowej, zieleń, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz - w zależności od ustalonego w planie rodzaju jego przeznaczenia - obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane, obiekty gospodarcze i obiekty małej architektury.

3. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

5. 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 ład przestrzennego:**

1. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się:

- a) zagospodarowywanie terenu z uwzględnieniem wymogów zachowania walorów krajobrazowych terenu;
- b) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy - koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami nieruchomości itp.;
- c) realizowanie terenów biologicznie czynnych (tereny zieleni niskiej - trawniki, zieleni średniej - krzewy i zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane) w granicach każdej działki budowlanej o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowę lokalizować z zachowaniem określonych przez ustalone planem w rozdziale 4, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów - intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
- 2) formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleni) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej, historycznej (w zakresie wysokości ukształtowania, pokrycia dachów) w celu wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;
- 3) lokalizowanie głównych wejść reprezentacyjnych elewacji i ozdobnej zieleni od strony dróg publicznych;
- 4) dla obiektów dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- 5) kształtowania zespołów zieleni:
  - a) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w miejscach oddzielających poszczególne ciągi,
  - b) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

#### **§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla terenów położonych w obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowisko.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolami MN, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jak dla "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

4. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed negatywnymi skutkami działalności człowieka, poprzez wyeliminowanie możliwości przedostania się do nich ścieków komunalnych, szczególnie istotne z powodu położenia w granicach GZWP;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 3) 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;

- 4) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenie, których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego nakazuje się:

- 1) spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) wprowadzenia uporządkowanej gospodarki cieplnej, opartej na wykorzystaniu ekologicznych nośników energii, niepowodujących zanieczyszczenia atmosfery.

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) zagospodarowanie odpadów powstających podczas prowadzonych prac inwestycyjnych, zależnie od rodzaju, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z projektowaną działalnością w zakresie usług, organizować zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania;
- 6) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy, zdejmować wierzchnią warstwę ziemi organicznej, odpowiednio ją zdeponować, a następnie ponownie wykorzystać;
- 7) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 8) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu, wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów i nieczystości.

7. Ochrona przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach, zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 3) zakazuje się lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

8. Ochrona terenów zieleni i krajobrazu:

- 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności:
  - a) naturalnego ukształtowania;
  - b) utrzymanie zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz porządkowania struktury osadniczej;

- c) nakazuje się kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń, zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

**§ 7. Ustala się zasady w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Tereny objęte planem, 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 w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin, rodzaj i zakres ograniczeń, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny objęte planem zlokalizowane są na terenie układu ruralistycznego wsi Nietków ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

4. 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;
- 5) złoża udokumentowane.

**§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem jej skali i intensywności, charakterystycznego ukształtowania brył i innych parametrów, takich jak linie zabudowy, układ i kąty nachylenia dachów, materiały wykończeniowe.

2. Dostosowanie nowych obiektów do istniejącej kompozycji przestrzennej, przy założeniu współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

3. 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.

**§ 9. Ustala się szczegółowe zasady podziału nieruchomości.**

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki budowlane.

3. Przy każdorazowym wydzielaniu nowej działki muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.
- 2) podział nieruchomości 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 - przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

4. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 m.;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

#### **§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z ul. Tadeusza Kościuszki poprzez drogi wewnętrzne i poprzez służebność dróg koniecznych.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. W sytuacji budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia według przepisów odrębnych.

4. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4, należy zbilansować w 100% w ramach terenu.

#### **§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Nakazuje się wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów.

2. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i projektowanej wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na działce lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się - nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, z zastosowaniem urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

7. Zakazuje się odprowadzania ścieków i wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

8. W zakresie gospodarki odpadami: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zasilanie odbiorców energii elektrycznej liniami kablowymi.

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).

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi:

- 1) trasy projektowanych gazociągów należy, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) przyłącza gazowe realizować do granicy działki budowlanej.

12. W zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej.

13. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 12. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dla wszystkich terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 13. Ustala się stawkę procentową**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) w wysokości 10%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.**

**§ 14.** Dla terenów położonych na terenie układu ruralistycznego wsi Nietków, ujętego w gminnej ewidencji zabytków nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do istniejącej kompozycji przestrzennej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

**§ 15.** Ustala się zasady dla terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa - Belin.

1. Nakazuje się:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Ustala się zasady dla terenów położonych w strefie oddziaływania kolei (linia kolejowa nr 358 relacji Zbąszynek - Gubin):

1. Budowle i budynki sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

2. Drzewa i krzewy sytuować w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego.

3. Roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej 4,0 m. od granicy obszaru kolejowego.

4. Pozostawić nieogrodzony pas gruntu o szerokości co najmniej 4,0 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu).

5. W celu ochrony przed hałasem:

- 1) stosować od strony kolei zwiększone ilości izolacyjnych pasów zadrzewień;
- 2) stosować od strony kolei zabudowę niemieszkalną mającą na celu ochronę budynków mieszkalnych np. garaże, obiekty gospodarcze itp.;
- 3) w budynkach mieszkalnych stosować dźwiękochłonne elewacje, okna dźwiękoszczelne;
- 4) budynki mieszkalne muszą spełniać wymagania techniczne w przedmiocie ochrony przed hałasem i drganiami.

**§ 17.** Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z odrębnymi przepisami.



## **Rozdział 4.**

### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.**

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których ustala się zasady określone w ust. 2-5.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod zabudowy mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- b) pod nieuciążliwą działalność usługową rzemieślniczą, hodowlaną, prowadzoną jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub zlokalizowanym na niej budynku usługowych lub hodowlanych pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
- c) zieleń izolacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- ogrody, zieleń ozdobną i trawniki;
- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji;
- tablice i urządzenia reklamowe;
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 - 0,40 w odniesieniu do działki budowlanej
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) w odległości 6,0 m od dróg wewnętrznych KDX;
- b) w odległości 10,0 m od granicy obszaru kolejowego i 20,0 m od osi skrajnego toru;
- c) w odległości 12,0 m od granic terenów leśnych;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną na terenach objętych planem z ulicy Tadeusza Kościuszki poprzez drogi wewnętrzne i poprzez służebność dróg koniecznych,
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
  - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć 1 miejsce na parking.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego - do 25,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 12,0 m;
  - b) gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;
- 3) w zakresie geometrii dachu:

- a) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci: - dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45°; - dla zabudowy gospodarczej i garażowej - od 20° do 45°;
- b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim, jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) w zakresie kolorystyki ścian: barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia.

**§ 19. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, dla której ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem, KDW obowiązują szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie chodników, obiektów małej architektury, szpalerów drzew, znaków informacyjnych, oświetlenia ulicznego.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren upraw polowych oznaczony na rysunku planu symbolem R, dla którego ustala się zasady określone w ust. 2.

2. Dopuszcza się nasadzenie drzew i zieleni niskiej.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe.**

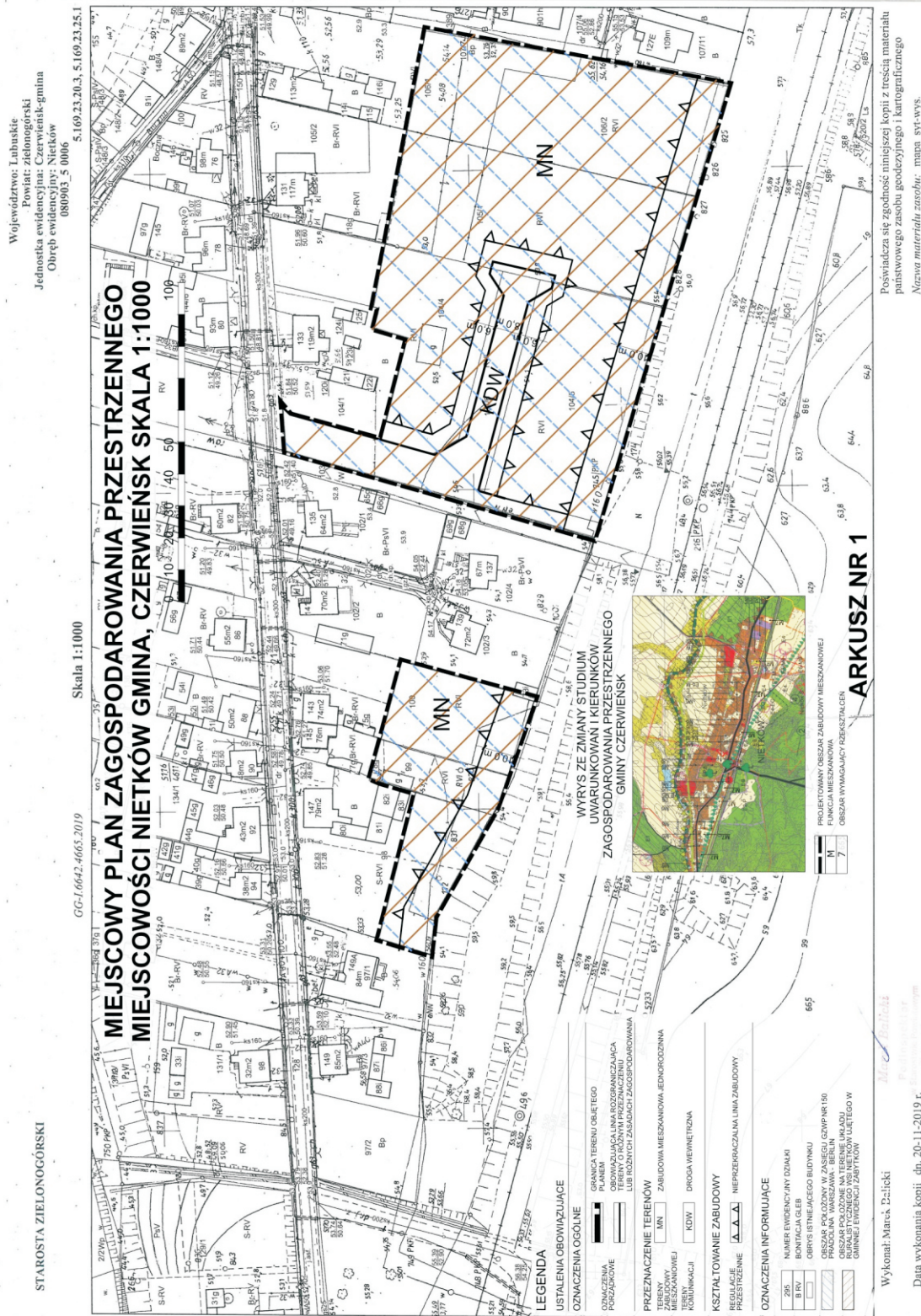
**§ 21.** Traci moc uchwała nr 0007.122.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk - w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

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

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

**Krzysztof Smorąg**

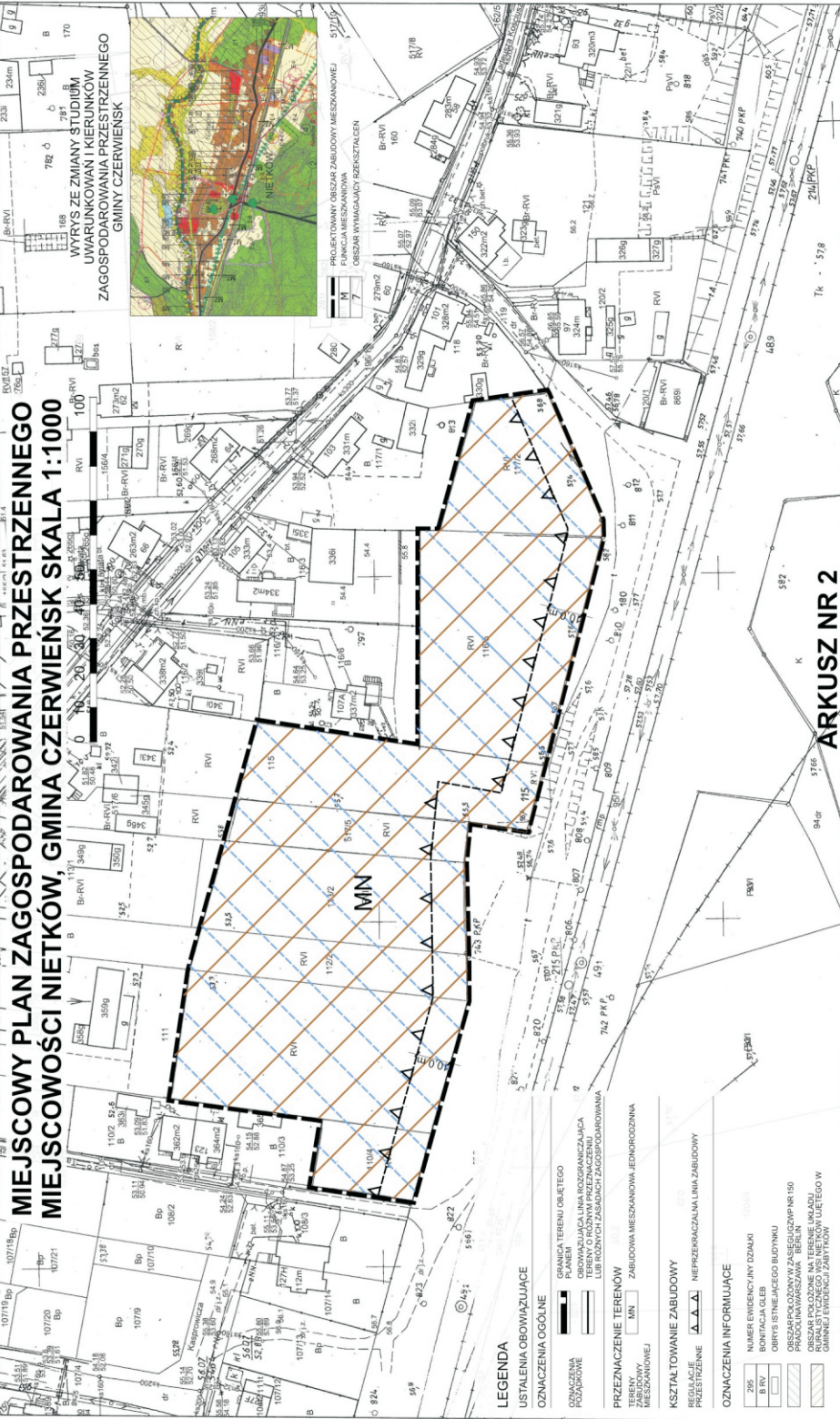


STAROSTA ZIELONOGORSKI

Województwo: Lubuskie  
Powiat: zielonogórski  
Jednostka ewidencyjna: Czerwiński-gmina  
Obręb ewidencyjny: Nietków  
5.169.23.20.3, 5.169.23.20.4, 5.169.23.25.1, 5.169.23.25.2

Skala 1:1000

GG-1.6642.4663.2019



Wykonat: Marek Baiticki

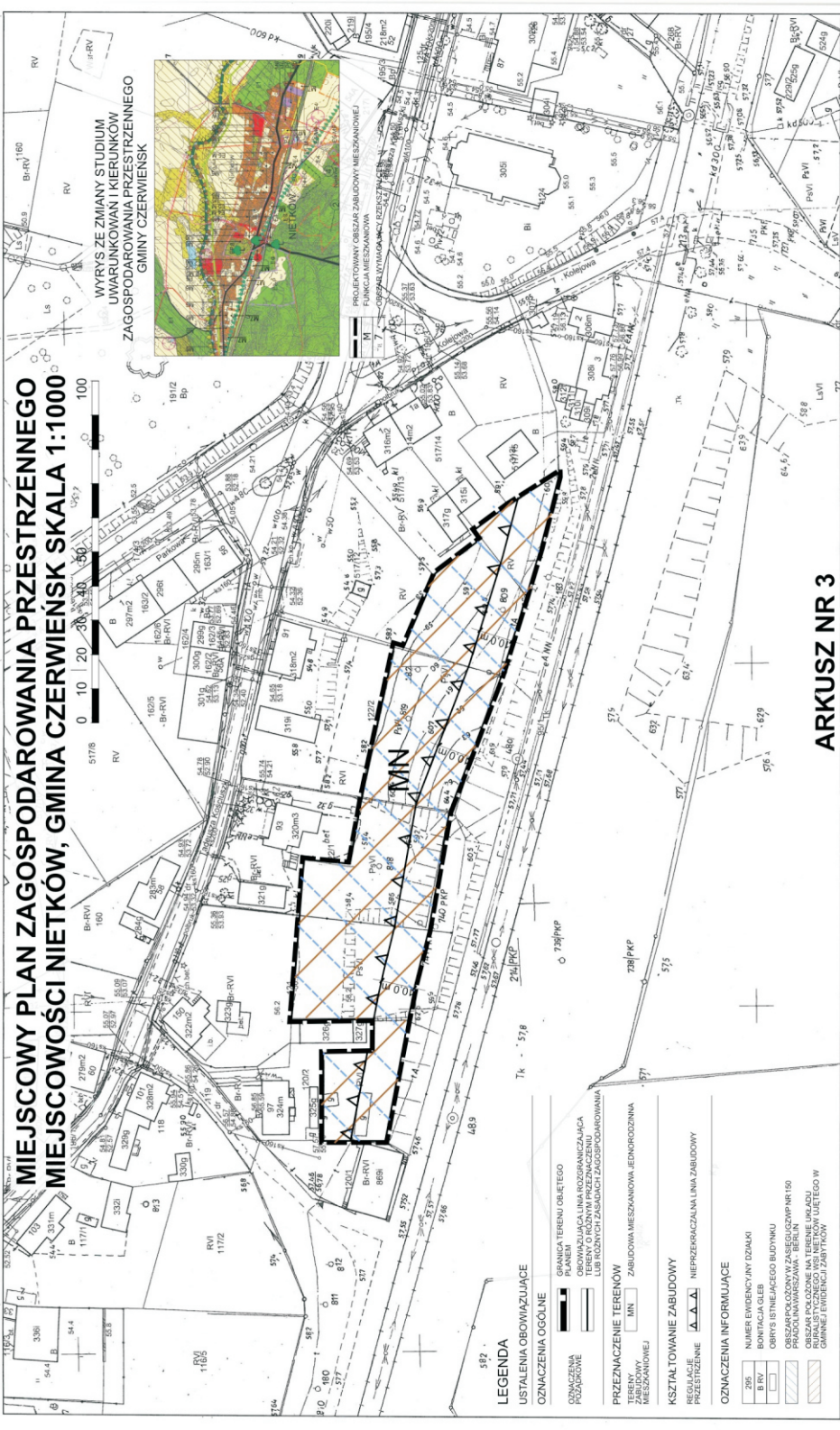
Data wykonania kopii dn. 20-11-2019 r.

Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Nazwa materiału zasobu: mapa syntetyczna

Województwo: Lubuskie  
 Powiat: zielonogórski  
 Jednostka ewidencyjna: Czerwieńsk-gmina  
 Obręb ewidencyjny: Nietków  
 5.169.23.20.4, 5.169.23.25.2

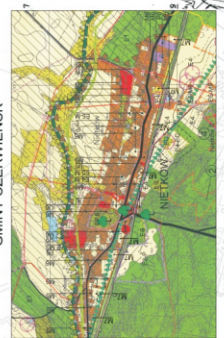
STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

GG-1.6642.4665.2019 Skala 1:1000



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIEJSCOWOŚCI NIETKÓW, GMINA CZERWIENSK SKALA 1:1000**

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
 UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY CZERWIENSK



**LEGENDA**

- UZNAJENIA OGÓLNE**
- GRANICA TERENU ORLEGO
  - OBOWIĄZAJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH JAKOŚCIACH ZAGOSPODAROWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY WYMIAROWE MIESZKANOWE
  - TERENY WYMIAROWE MIESZKANOWA-JEDYNOGODZINNA
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY**
- REGULACJE PRZESTRZENNE
  - NIERZECZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OZNAJENIA INFORMACYJNE**
- NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
  - BONTACJA GLEB
  - OBRYB IŚNIEJĄCEGO BUDYNKU
  - OBŚCARGOZOWY WZASIEBUDOWY NR 150
  - OBŚCARGOZOWY NA TERENIE UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI NIETKÓW LUTEGO W GRANICACH GMINY CZERWIENSK

**ARKUSZ NR 3**

Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 Nazwa materiału zasobu: mapa syr-wys.

Wykonał: Marek Bałucki  
 Data wykonania kopii: dn. 20-11-2019 r.

Województwo: Lubuskie  
 Powiat: zielonogórski  
 Jednostka ewidencyjna: Cieranek-gmina  
 Obręb ewidencyjny: Nietków  
 0809003\_5\_0006 5.169.23.25.2.5.169.24.21.1

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

Skala 1:1000  
 GG-1.6642.4663.2019



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIEJSCOWOŚCI NIETKÓW, GMINA CZERWIENSK SKALA 1:1000**

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
 UWARUNKOWANIA I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY CZERWIENSK

**LEGENDA**  
 USTALENIA OBLIĘTEGO  
 OZNACZENIA PORZĄDKOWE

- OSIANKA TERENU OBLIĘTEGO
- PLANUSZA
- OBOWIĄZALNA ROZGRANICZAJĄCA TERENU OBLIĘTEGO
- LIPIE OBLIĘTEGO ZABUDOWI ZAGOSPODAROWANA

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA WEDUKRODZINNA
- KDW KOMUNIKACJA WIEWNETRZNA

**KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY**

**REGULACJE PRZESTRZENNE**

- ▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINA ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- 295 NAMED EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- B RV BONTACJA GLEB
- ORYS I STYNIACZEGO BUDYWKI
- OSZARPANOWANIE WZASIEGOWANIE (PWR15)
- OSZARPANIE POŁOŻONE NA TERENIE LINIADU
- DOMNIEMANE WYKONANIE WŁASNOŚCI
- DOMNIEMANE WYKONANIE WŁASNOŚCI

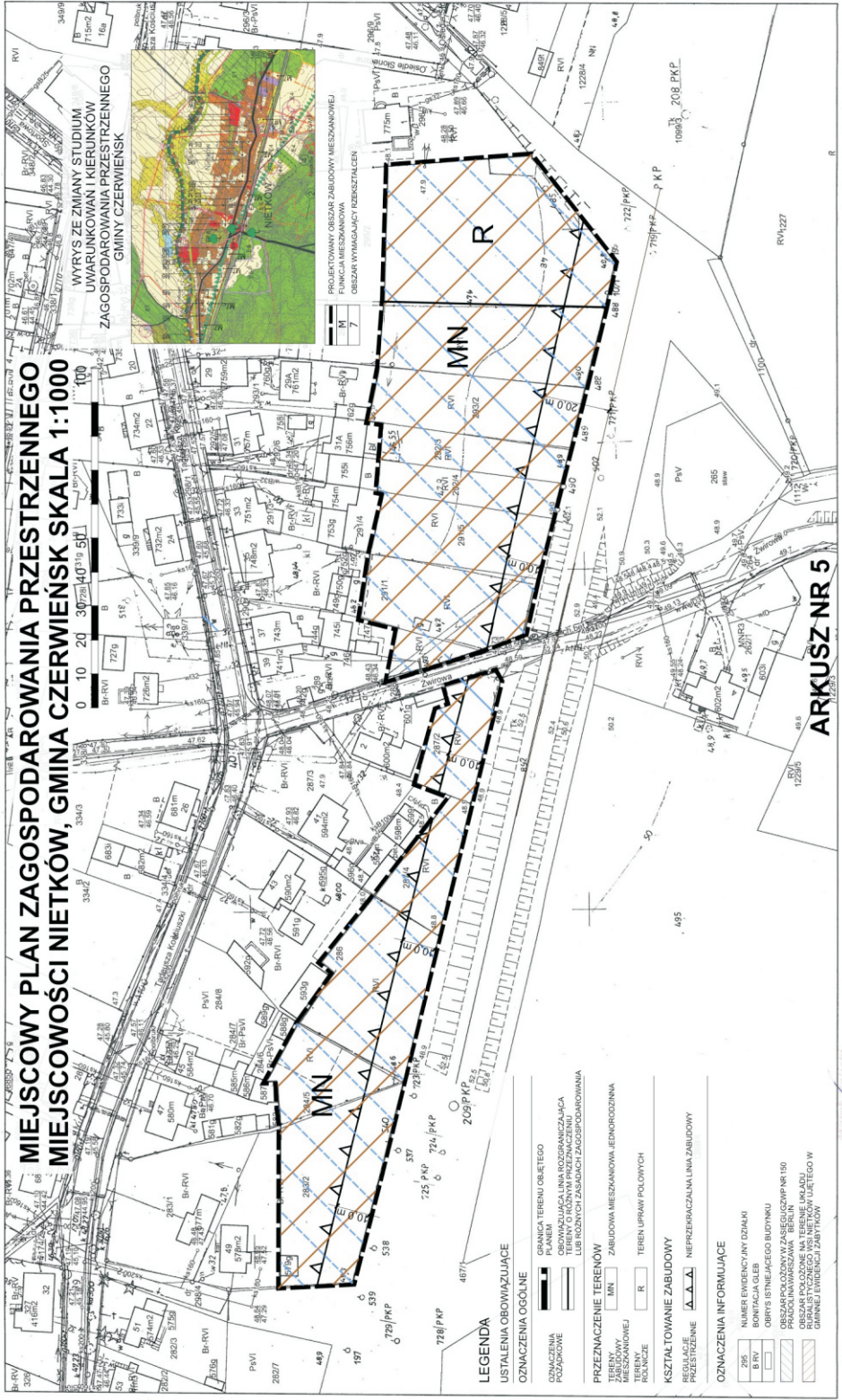
**ARKUSZ NR 4**

Wykonat: Marek Cielicki  
 Data wykonania kopii dn. 20-11-2019 r.  
 Posiada się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 Nazwa materiału zasobu: mapa synt-wys.

Województwo: Lubuskie  
Powiat: zielonogórski  
Jednostka ewidencyjna: Czerwieńsk-gmina  
Obręb ewidencyjny: Nietków  
080903\_5\_0006

STAROSTA ZIELONOGORSKI

Skala 1:1000  
GG-L.6642.4663.2019



Posiada się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Nazwa materiału zasobu: mapa syt-wys.

Wykonat: Marek Bałucki  
Data wykonania kopii: dn. 20-11-2019 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.217.2021  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 23 czerwca 2021 r.

**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 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, 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 11 lutego 2021 r. do 4 marca 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 25 marca 2021 r., wniesiono 4 uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Wszystkie uwagi wniesione do projektu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków zostały uwzględnione przez Burmistrza Czerwieńska i nie zachodzi potrzeba ich rozpatrzenia i rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Czerwieńsku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.217.2021  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 23 czerwca 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **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 2021 r., poz. 741 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 2021 r., poz. 305) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk w granicach określonym w załączniku nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.217.2021

Rady Miejskiej w Czerwieńsku

z dnia 23 czerwca 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, gmina Czerwieńsk na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr **0007.49.2019** Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 17 kwietnia 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk.

Obszary objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w południowej części wsi Nietków, zlokalizowane wzdłuż terenów kolejowych linii kolejowej nr 358 relacji Zbąszynek - Gubin w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych.

Po analizie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nietków uchwalonego uchwałą Nr 0007.122.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r., stwierdzono, że nie może to być tylko zmiana planu, ale powinien być sporządzony nowy plan, ponieważ zakładana jest częściowa zmiana przeznaczenia terenu, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych, zmiana wielkości działek, parametry ich zabudowy i zagospodarowania.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, tereny objęte jego granicami przeznaczone są na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianych terenów i ich zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunki funkcjonowania terenów również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na atrakcyjne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla takiej funkcji, która niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wprowadzenia zieleni wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko;
  - b) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni;
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych
- 4) dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w nawiązaniu do proporcji i relacji pomiędzy zasadniczymi elementami układu urbanistycznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnością poprzez:
  - a) odpowiednie sytuowanie i wymagania techniczno- sanitarne, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne dla osób z niepełnosprawnością;
  - b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie dużej ilości zieleni;
  - c) położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych, właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni, stosując rozwiązania najkorzystniejszego z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego, przestrzennego oraz najkorzystniejszego z punktu widzenia realizacji;
- 7) prawo własności poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jak: walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebę ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały przez organy wojskowe zgłoszone do analizowanego terenu. Brak jest obiektów i urządzeń służących obronności. Na terenie nie można realizować obiektów o wysokości powyżej 50,0m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
  - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu;
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) uwzględniono w sposób następujący:

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Czerwieńska zważył interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja planowanych inwestycji odpowiednio wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania terenu, przeznaczając go na zabudowę z odpowiednio rozmieszczoną funkcje mieszkaniową, i rozplanowaną komunikacją.
- 2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - inwentaryzację urbanistyczną;
  - opracowanie ekofizjograficzne;
  - prognozę oddziaływania na środowisko;
  - analizę zapisów studium;
  - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan.

Z analiz wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych planem miejscowym uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dotyczącego ładu efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,

- 2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 3) racjonalne wykorzystania przestrzeni, która jest związana z pozyskiwaniem potrzebnych surowców, źródeł energii, z produkowaniem określonych dóbr i usług na potrzeby społeczeństwa.
- 4) zapewnienie mieszkańcom możliwie najwyższego poziomu życia.

#### 4. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk

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

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r.

#### 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planem miejscowym objęty jest teren o pow. ~ 6,033 ha stanowiący prywatną własność.

- 1) Podstawowymi dochodami gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli. Będą to dochody stabilne i długotrwałe. Wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatki od czynności administracyjnych cywilno-prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami. Nie wystąpią dochody związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych;
- 2) Wydatki gminy, to realizacja infrastruktury technicznej oraz koszty związane z dokumentacją planistyczną i budowlaną, Nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska.

## **II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Burmistrz Czerwieńska przedstawia Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków.

### **1. Dane ogólne**

- 1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr 0007.49.2019 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały;
- 2) Miejscowy plan obejmuje tereny graniczące od północy z terenami zabudowy jednorodzinnej, od południa z terenami kolej linii kolejowej nr 358 relacji Zbąszynek - Gubin, od wschodu i zachodu z terenami leśnymi.

- 3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- 4) projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 0007.200.2021 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 maja 2021 r.;

## **2. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Po podjęciu przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwały Burmistrz Czerwieńska jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza w dniu 30 sierpnia 2019 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia 29 sierpnia 2019 r.) oraz na BIP (dnia 29 sierpnia 2019 r.), o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 30 września 2019 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: GKiM 6720.1.2019 z dnia 29.08.2019 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozstrzygnął (pozytywnie) w sprawie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez osoby indywidualne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, gmina Czerwieńsk.
- 7) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił o wyłożeniu planu w prasie miejscowej (Gazeta Lubuska z dnia 26.02.2021 r.) przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (w dniu 23.02.2021 r.) oraz w BIP (w dniu 23.02.2020 r.);
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, gmina Czerwieńsk do publicznego wglądu w dniach od 05 marca 2021 r. do 08 kwietnia 2021 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 09 marca 2021 r. o godz. 14:00;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, gmina Czerwieńsk nieprzekraczalny termin 08 kwietnia 2021 r.;
- 12) w sprawie rozpatrzenia 4 uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu Burmistrz Czerwieńska uznał za słuszne.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

### 3. Wnioski

- 1) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk załącza się załączniki, tj.:
  - a) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
  - b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
  - c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwieńsku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 2) Rysunek planu zostały sporządzone na mapie w skali 1: 1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Wobec spełnienia określonych ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymogów formalno-prawnych sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosowny projekt uchwały w sprawie planu rekomenduje się Radzie Miejskiej w Czerwieńsku celem uchwalenia.

Opracował: Bogdan Rogóż

## PODSUMOWANIE

### **Uzasadnienie wynikające z art. 42 pkt 2 oraz podsumowanie wynikające z art. 55 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk**

Dokumenty z zakresu planowania przestrzennego, w tym plany miejscowe różnią się pod względem zasad sporządzania od innych dokumentów, do których odnosi się art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. Zawartość oraz zasady i tryb sporządzania planów miejscowych szczegółowo i jednoznacznie regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Proces sporządzania dokumentów z zakresu planowania przestrzennego od samego początku poddany jest kontroli społecznej i odbywa się z udziałem społeczeństwa a wymieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zasady partycypacji społecznej w tworzeniu tych dokumentów.

W związku z powyższymi cechami specyficznymi wyróżniają się także strategiczne oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzone dla planów miejscowych i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca uwzględnił tę specyfikę, czego wyrazem jest między innymi art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.). Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mają ściśle ustalony zakres oraz tryb sporządzania. Zagadnienia środowiskowe stanowią jeden z podstawowych elementów planów. Tak, więc od samego początku procesu planistycznego na poszczególnych jego etapach sposób uwzględnienia problematyki środowiskowej poddawany jest weryfikacji.

W opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, gmina Czerwieńsk zwanym dalej „Planem” zapewniono **udział społeczeństwa** poprzez następujące działania wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

1. Po podjęciu przez Radę Miejską w Czerwieńsku uchwały Nr 0007.49.2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków, Gmina Czerwieńsk:

- 1) zgodnie z art. 39 ust 1 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, podaje do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu przez:
  - a) opublikowanie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Planu, które ukazało się w Gazecie Wyborczej (w dniu 29 sierpnia 2019 r.), zamieszczenie ogłoszenia (pisem z dnia 29 sierpnia 2019 r.) Burmistrza Czerwieńska o przystąpieniu do sporządzenia Planu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku i na tablicy ogłoszeń sołectwa w Nietkowie oraz opublikowanie ogłoszenia (w dniu 29

- sierpnia 2019 r.) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku,
- b) w ogłoszeniach umieszczono informacje o możliwości, terminie, formie i miejscu składania wniosków dotyczących Planu oraz o organie właściwym do rozpatrzenia wniosków;
  - c) w zawiązkach z ogłoszeniami o rozpoczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko związanej ze sporządzeniem projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski.
- 2) Zgodnie z art. 39, art. 40, w związku z art. 54, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) zawiadomiono o możliwości zapoznania z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu poprzez:
- a) opublikowanie ogłoszenia Burmistrza Czerwieńska o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z Prognozą, które ukazało się w Gazecie Lubuskiej (w dniu 26 lutego 2021 r.), opublikowanie ogłoszenia Burmistrza Czerwieńska w Biuletynie Informacji Publicznej na stronach internetowych Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku w dniu 23 lutego 2021 r., wywieszenie ogłoszenia w dniu 23 lutego 2021 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku i na tablicy ogłoszeń sołectwa Nietków.
  - b) w ogłoszeniach zawarto informacje o możliwości, terminie, formie i miejscu wglądu do projektu Planu wraz z Prognozą oraz o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planie rozwiązaniami;
  - c) wyłożenie dokumentów odbyło się w dniach od 5 marca 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku przy ul. Rynek 25 w p. 102. W dniu 9 marca 2021 r. o godz. 14-tej odbyła się dyskusja publiczna, w której poza urzędnikami Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku i projektantami Planu nie wzięły udziału nikt z mieszkańców;
  - d) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu wraz z Prognozą wpłynęły w wyznaczonym terminie 4 uwagi Burmistrz Czerwieńska je uwzględnił. Ze względu na brak uwag Rada Miejska w Czerwieńsku nie dokonała rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu Planu została sporządzona **prognoza oddziaływania na środowisko**.

Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Nietków jest realizacją obowiązku określonego w art. 51 ust. 1 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

Przedmiotem prognozy są potencjalne oddziaływania na środowisko i ich skutki, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków.

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)

Zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 ww. ustawy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) prognoza nie stanowi przedmiotu Uchwały Rady Gminy. Jest natomiast dokumentem towarzyszącym mpzp, bez którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być uchwalony.

W prognozie oddziaływania na środowisko skonstruowano zapisy tak, aby w dostatecznym stopniu zapewnić ochronę poszczególnych komponentów przyrodniczych i środowiska jako całości, co znalazło swoje odniesienie w ustaleniach planu. Znalazły się również zapisy dotyczące zasad mających na celu minimalizację ewentualnych skutków jego realizacji na środowisko oraz warunki życia ludzi.

Przeprowadzone (w ekofizjografii i prognozie oddziaływania na środowisko) rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu, pozwala na stwierdzenie, że zaplanowana funkcja terenu jest najlepszym rozwiązaniem z punktu widzenia lokalizacji przedmiotowego terenu i dotychczasowego jego sposobu zagospodarowania oraz dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców. W związku z tym nie przewidziano rozwiązań alternatywnych.

Rodzaj zagospodarowania został określony w aktualnie obowiązującym dokumencie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk”, uchwalonym uchwałą Nr 0007.200.2021 z dnia 26 maja 2021 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.):

Projekt Planu oraz Prognoza zostały pozytywnie zaopiniowane przez: Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem o sygn. WZŚ.410.342.2019.RD z dnia 23 grudnia 2019 r. i przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze pismem o sygn. NS-NZ.7715.43.2019 z dnia 7 stycznia 2020 r.

W Prognozie dokonano oceny wpływu zaproponowanych w projekcie Planu rozwiązań na poszczególne elementy i strukturę systemu przyrodniczego w tym m.in. na różnorodność biologiczną, na zwierzęta, rośliny, wodę, powierzchnię ziemi, krajobraz, zasoby naturalne, a także na system przyrodniczy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody.

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym planem wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń Planu nie koliduje także z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

Obszar planu miejscowego położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150 Pradolina Warszawa- Berlin (Koło – Odra).

Obszar planu miejscowego położony jest poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania

- parków narodowych,
- rezerwatów przyrody,
- parków krajobrazowych,
- obszarów chronionego krajobrazu,
- obszarów Natura 2000,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,

Na obszarze planu miejscowego nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów, zwierząt i ptaków.

Biorąc pod uwagę odległości od obszarów Natura 2000 planowanej zabudowy, nie spowoduje ona:

- znaczącego oddziaływania na ptaki i ich siedliska chronione na obszarach specjalnej ochrony ptaków,
- pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i siedlisk zwierząt na obszarach mających znaczenie dla Wspólnoty, w tym w szczególności na najbliższych (10 km) na obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry” kod PLB080004 i na obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk „Krośnieńska Dolina Odry” kod PLH080028
- dezintegracji obszarów Natura 2000, ponieważ plan miejscowy obejmuje tereny poza zasięgiem obszarów Natura 2000;
- naruszenia spójności sieci obszarów Natura 2000 (tereny dopuszczonej lokalizacji zabudowy nie pełnią funkcji korytarzy ekologicznych integrujących obszary Natura 2000). Dopuszczona w planie miejscowym zabudowa nie wpłynie na cele i przedmioty ochrony przyrody w otoczeniu obszaru planu miejscowego, w tym obszarów Natura 2000.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych stwierdzono, że realizacja Planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Plan miejscowy został sporządzony w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunki funkcjonowania terenu również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na atrakcyjne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla atrakcyjnych funkcji, co niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Zgodnie z zapisami Prognozy, zapisy Planu będące konsekwencją przeznaczenia (funkcji) objętych opracowaniem, zapewnią, oczekiwaną ochronę środowiska, nie naruszą integralności

wieloprzestrzennych obszarów chronionych, w tym obszarów europejskiej sieci Natura 2000, oraz stanu sanitarnego tychże obszarów, a więc i ochrony zdrowia ludzi.

Budowa obiektów mieszkaniowych (przy określonych warunkach realizacji zapisanych w ustaleniach planu), nie stworzą zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, a także nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zasoby i jakość głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP).

Mając na uwadze poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym: czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz poziom hałasu można uznać, że w obszarze objętym Planem nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko.

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez możliwości zagospodarowania zabudową mieszkaniowo-usługową byłoby krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym z punktu rozwoju miejscowości Nietków.

Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań, przyjęcie proponowanych w Planie ustaleń uważa się, że jest to najlepsze rozwiązanie z punktu widzenia funkcji obszaru. W związku z tym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych dla tego dokumentu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Nietkowie nie zawiera rozwiązań w wyniku, których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Monitorowanie realizacji Planu - stosownie do obowiązującego prawa, należy do obowiązków zarówno Burmistrza Czerwieńska jak i Rady Miejskiej w Czerwieńsku. Zakres obowiązków tych organów w tym przedmiocie, tryb postępowania, terminy itp. określa art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Dodatkowym narzędziem przy ocenie ewentualnych negatywnych skutków środowiskowych jest monitoring stanu środowiska wykonywany przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

Opracował: Bogdan Rogóż