



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 lipca 2021 r.

Poz. 1545

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.¹⁾), 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.²⁾), 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 wrysem 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⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378; z 2021 r., poz. 1038.

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

- 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;
 - 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) wskaźnikach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 15) zabudowie mieszkaniowej - 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: budowlę 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 zieleń) 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 ponowne 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 otwarcie 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 m²;
 - 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) zielen izolacyjną;

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

- ogrody, zielen 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 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć 1 miejsce na parkingu.

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.

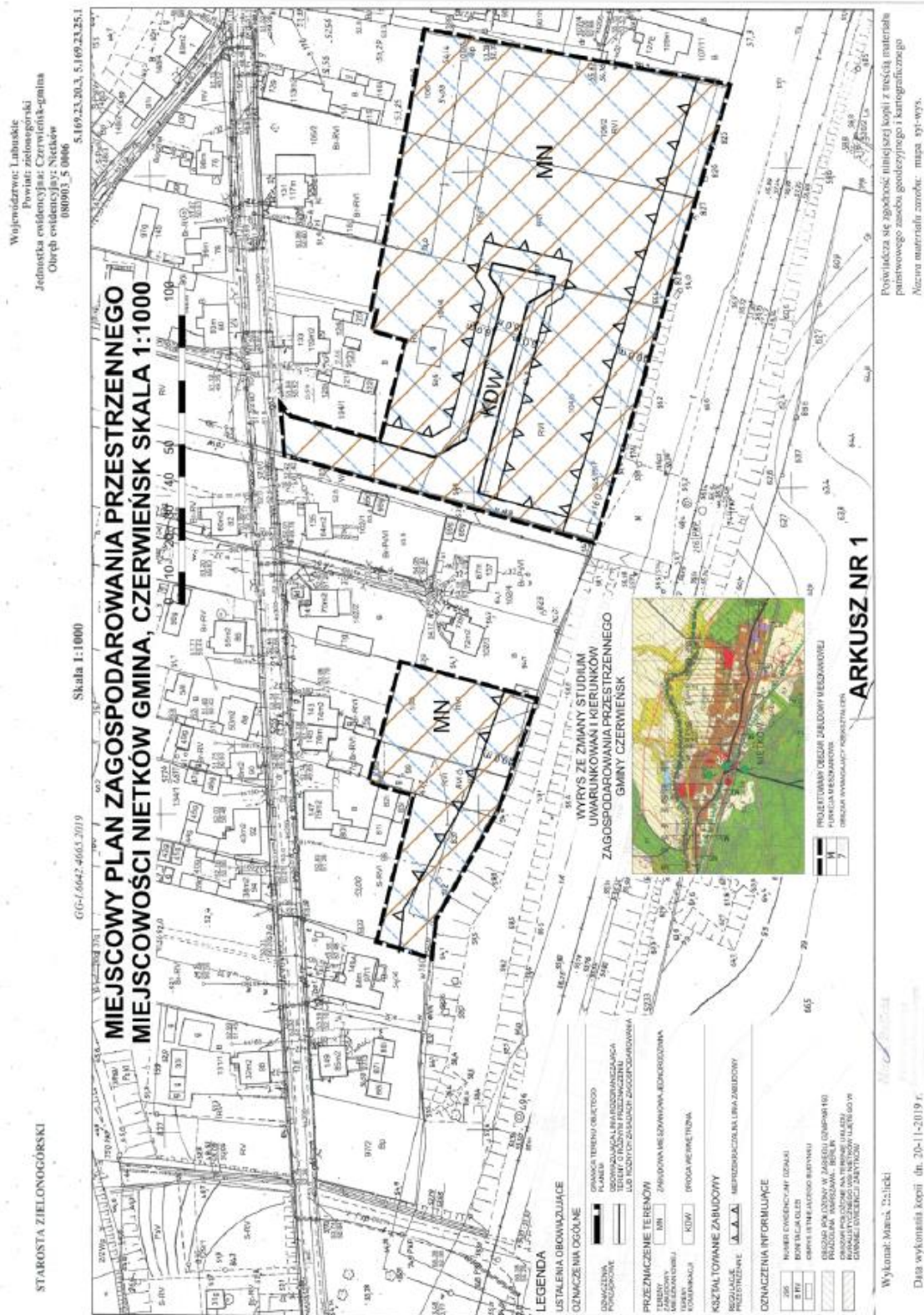
§ 21. Traci moc uchwała nr 0007.122.2016 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk - w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

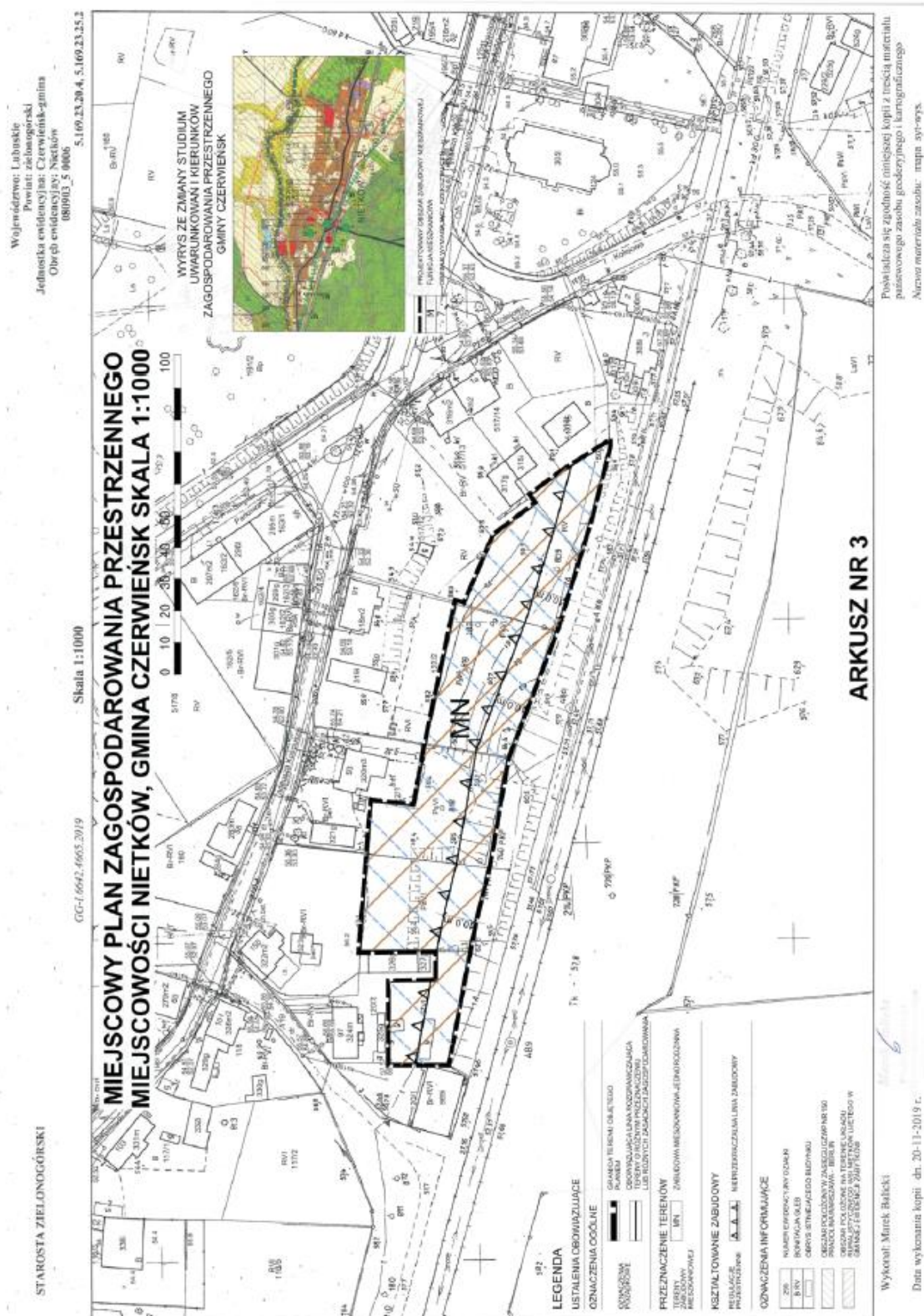
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

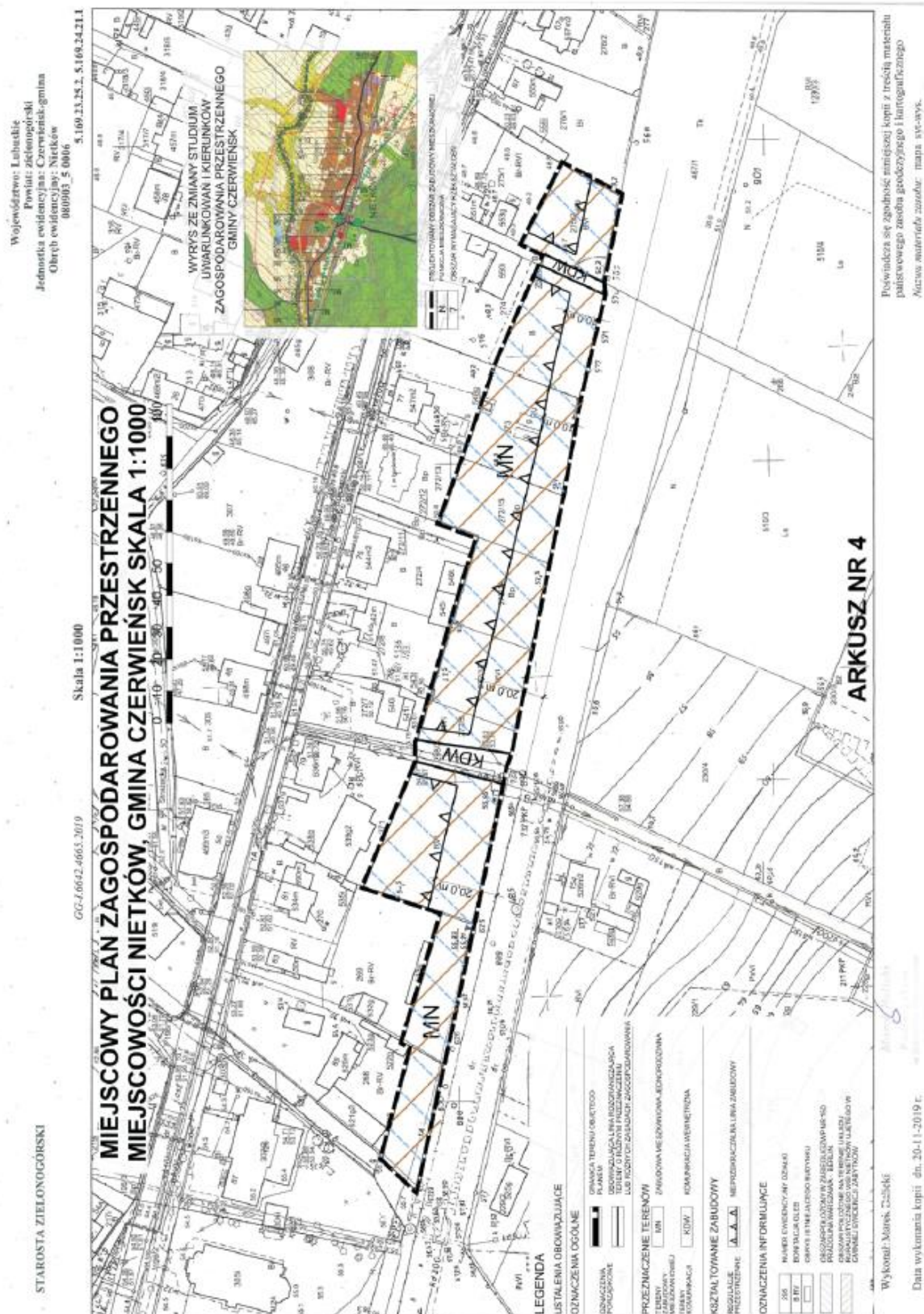
Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Krzysztof Smorąg

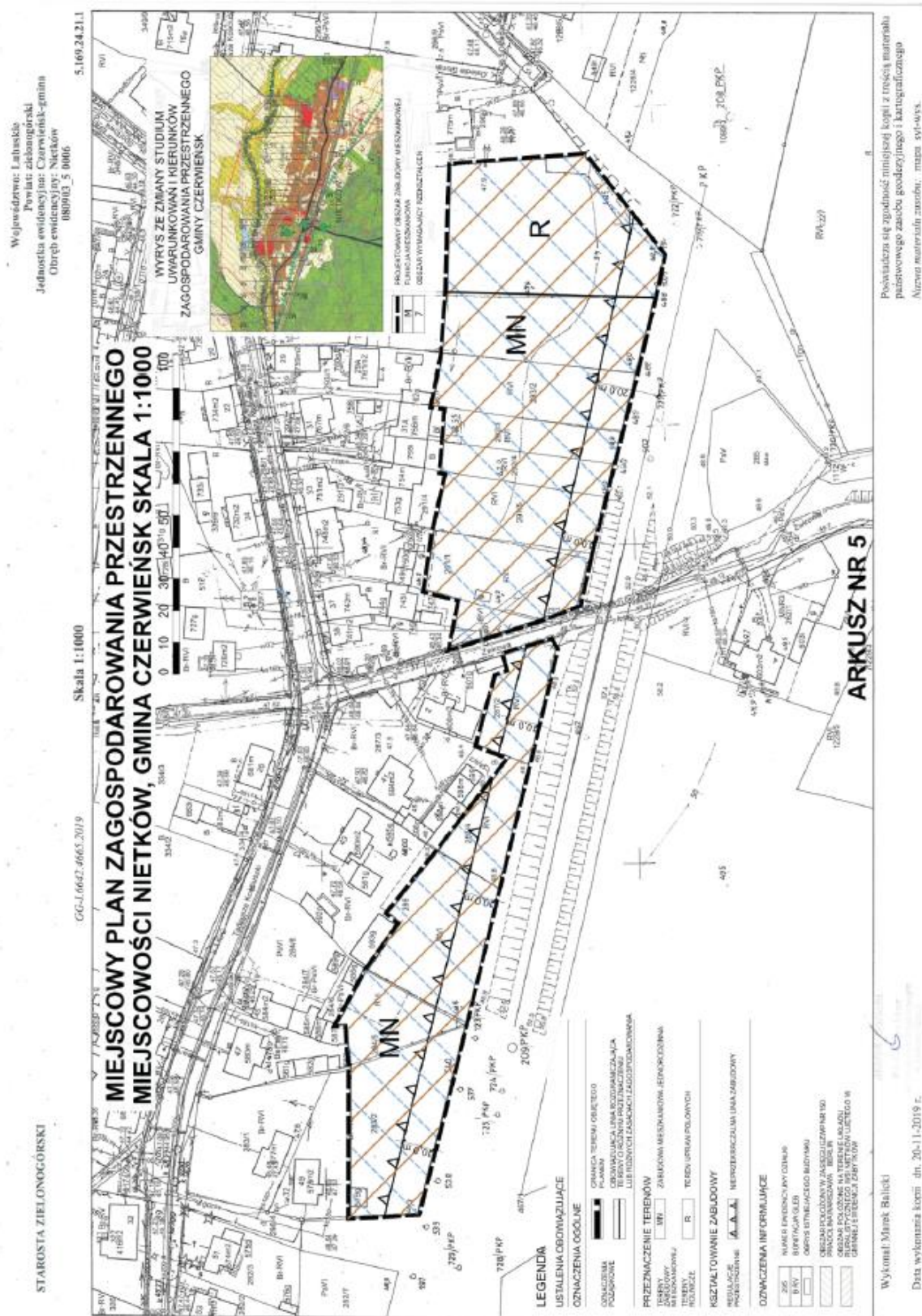
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 0007.217.2021
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 23 czerwca 2021 r.

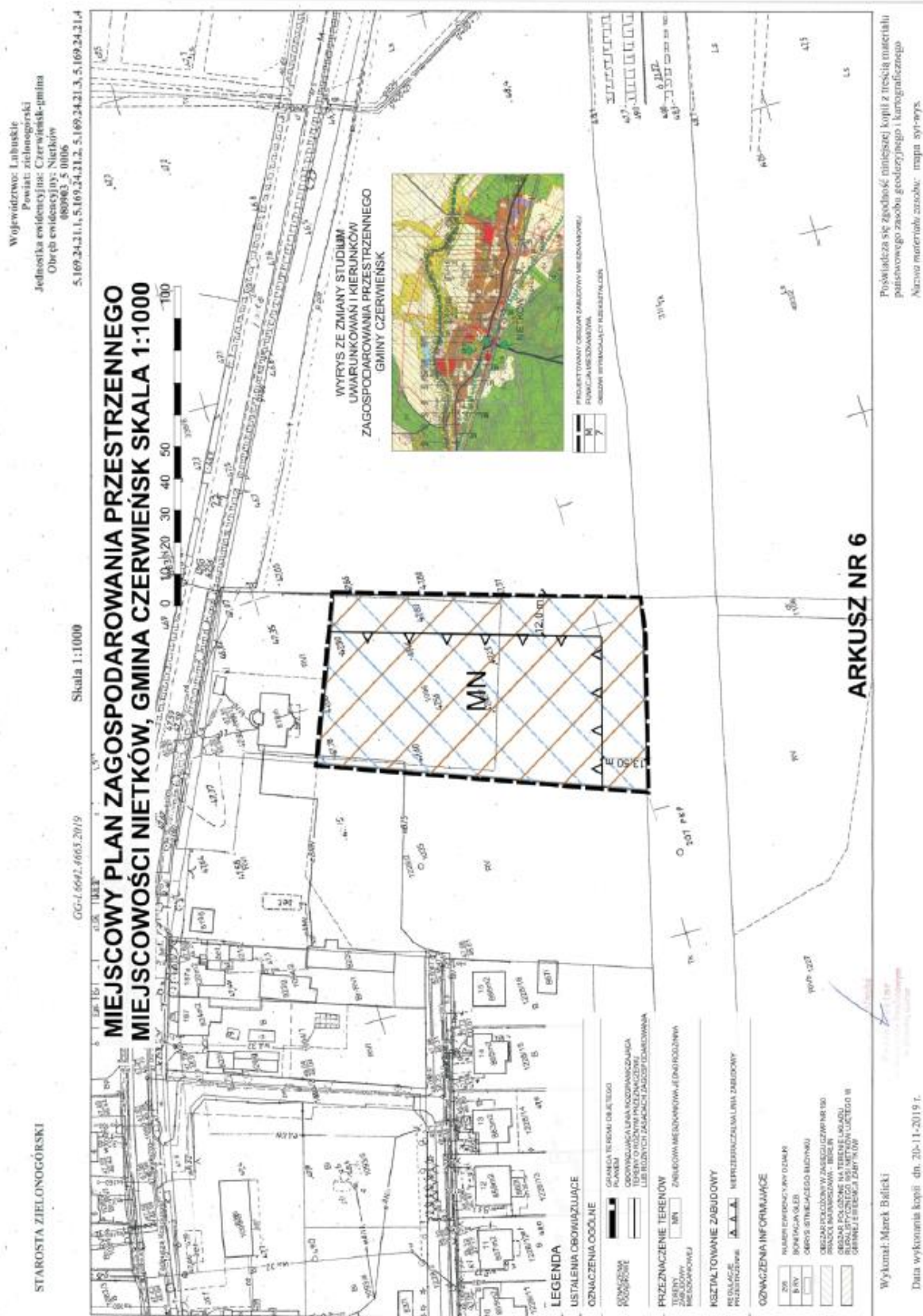












Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 0007.217.2021
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 23 czerwca 2021 r.

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