

Projekt

z dnia 18 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1, składający się z arkuszy od 1 do 3;
- 2) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 7) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XIX/206/13 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Nietków;
- 2) jest zgodna z uchwałą nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk;
- 3) jest zgodna z uchwałą nr VI/25/15 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 25 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk;
- 4) jest zgodna z uchwałą nr VIII/40/15 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 kwietnia 2015 r. zmieniającą uchwałę nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

- 5) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000 r. ze zm.²⁾;
- 6) sporządzona została w ramach projektu „Rozwój społeczno – gospodarczy Gmin Nadodrzańskich” realizowanego z programu "Rozwój miast poprzez wzmocnienie kompetencji jednostek samorządu terytorialnego, dialog społeczny oraz współpracę z przedstawicielami społeczeństwa obywatelskiego" ze środków Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014.

§ 2. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (składający się z arkuszy od 1 do 3), nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 do niniejszej uchwały;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1,5m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: turystyki, handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem stacji paliw;
- 7) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

§ 3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

²⁾Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałami: Nr VIII/79/11 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 28 września 2011r., Nr XVI/165/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012r., Nr XXVIII/293/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r., Nr XIV/95/16 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 10 lutego 2016 r.

- 1) **MR** – (zał. 3,4) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **MNR1, MNR2, MNR3, MNR4** – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji zagrodowej;
 - b) usług do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 3) **MN1, MN2, MN3** – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem funkcji usługowej do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy na działce;
- 4) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 5) **MU-z** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej na terenach zamkniętych;
- 6) **U1** – teren usług kultu religijnego (kościół), z dopuszczeniem pozostałych usług;
- 7) **U2** – teren usług kultury (świątelnia), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 8) **U3** – teren usług oświaty (szkoła), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 9) **U4** – teren usług opieki (przedszkole), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 10) **U5** – teren usług bezpieczeństwa publicznego (straż pożarna), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 11) **U6** – teren zabudowy usługowej;
- 12) **US** - teren sportowo-rekreacyjny;
- 13) **P1, P2** – teren przemysłu, baz, składów, warsztatów (z budynkami towarzyszącymi takimi jak administracja, obsługa pracowników, itp. - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach terenu P1, P2);
- 14) **P3** – (zał. 4) teren przemysłu, baz i składów, ze składowaniem i utylizacją odpadów komunalnych (z budynkami towarzyszącymi takimi, jak administracja, obsługa pracowników, itp. - o uciążliwości działalności zamykającej się w granicach terenu P3);
- 15) **PG.ZP.W** – teren kopalni żwiru, a po wydobywaniu i rekultywacji terenu na cele rekreacyjne – zieleni i zbiornika wodnego;
- 16) **RP** – (zał.2) teren produkcji rolnej i hodowlanej;
- 17) **R** – teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 18) **ZP1** - teren zieleni urządzonej - park;
- 19) **ZP2** - teren zieleni (zieleni urządzonej i nieurządzonej);
- 20) **ZI-z** - teren zieleni izolacyjnej na terenie zamkniętym, z dopuszczeniem utwardzonego placu manewrowego;
- 21) **ZL** - teren lasów;
- 22) **ZC1** - teren cmentarza – istniejący i projektowany wraz z parkingiem;
- 23) **ZC2** - teren nieczynnego cmentarza;
- 24) **W** - teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią, z dopuszczeniem przeprowadzania ciągów komunikacji;
- 25) **OP** – teren obiektów ochrony przeciwpowodziowej z możliwością budowy ciągu komunikacji jezdnej, pieszo-jezdnej, rowerowej;
- 26) **W.KW** – teren komunikacji wodnej z przystanią;
- 27) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;

- 28) **IW** – teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę - teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 29) **IT** - teren infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków itp.);
- 30) **KS** – teren parkingu, z dopuszczeniem zieleni wysokiej;
- 31) **KKz** – teren zamknięty komunikacji kolejowej;
- 32) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;
- 33) **KDG-z** – teren drogi publicznej - głównej na terenie zamkniętym;
- 34) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
- 35) **KDD** – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 36) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 37) **KDX-z** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej na terenie zamkniętym;
- 38) **KX** – teren ciągu komunikacji pieszej;
- 39) **KDW** – teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego.

§ 5. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

- a) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- b) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów;
- b) lokalizacji słupowych stacji elektroenergetycznych;
- c) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;
- b) stosowanie prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach terenów kolejowych oraz przemysłowych;
- c) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- d) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania nowej zabudowy, nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami **KDX**, **KDX-z**, **KX**, **KDD**, **KDZ**, **KDG**, **KDG-z**;
- 2) zieleni oznaczonych na rysunku symbolem **ZP1**, **ZP2**;

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych, świadome komponowanie zieleni na terenach rekreacyjnych.
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 3m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

4. Obszar planu obejmuje historyczny zespół ruralistyczny miejscowości Nietków, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

1) ustala się:

- a) ochronę osi widokowej nr 1 w kierunku kościoła p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa oraz osi widokowej nr 2 w kierunku parku, oznaczonych na rysunku planu strzałką – poprzez zachowanie od strzałki osi widokowej zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze budynków w obecnej ich formie, tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci od strony drogi;
- b) zachowanie istniejącego rozplanowania zieleni wysokiej na terenach **ZP1** i **ZP2** oraz szpaleru drzew wzdłuż drogi **KDG**;
- c) zachowanie historycznej parcelacji gruntów na terenach **MNR2**;
- d) zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;
- e) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej, jeżeli w dalszej części uchwały nie wymieniono innych materiałów;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub przekraczających wymiar 1,5m².
- b) masztów o wysokości powyżej 10m;

3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

5. W odniesieniu do terenu przykościelnego i budynku kościoła p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa – wpisanych do rejestru zabytków pod nr L-343/A – na terenie **U1** na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować istniejącą w dniu uchwalenia planu formę architektoniczną w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych oraz elewacji w zachowanej formie zabytkowej;
- 2) do pokrycia dachu należy stosować łupek;
- 3) w przypadku wymiany okien i drzwi należy je odtworzyć na wzór istniejących w dniu uchwalenia planu pod względem materiału, formy, sposobu otwierania i ilości skrzydeł;
- 4) przed podjęciem prac remontowych należy przeprowadzić badania stratygraficzne;
- 5) zakazuje się prac budowlanych przykrywających detale architektoniczne;

- 6) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie przykościelnym należy stosować na nawierzchnię materiały naturalne, szczególnie granit czy kamień polny oraz utrzymać kompozycję skweru pod względem rozmieszczenia zieleni i elementów małej architektury.

6. Park w zespole pałacowym, wpisany do rejestru zabytków pod nr 54, znajdujący się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP1** oraz **MNR1**, zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej jako teren komponowanej zieleni oraz ochrony archeologicznej. W strefie tej:

1) ustala się:

- a) rewaloryzację kompozycji parku pod względem ukształtowania ciągów komunikacyjnych i rozmieszczenia zieleni oraz elementów małej architektury;
- b) utrzymanie w istniejącej formie bramy wjazdowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, a w miejscach ubytków jej uzupełnianie tym samym gatunkiem;
- d) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- e) uwzględnienie zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy terenu;
- b) przekształcania, zmiany sposobu zagospodarowania i ukształtowania terenu;

3) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury.

7. Na rysunku planu wyróżniono i ponumerowano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) plebania, obecnie dom kultury w zespole kościoła p.w. Wniebowstąpienia Pana Jezusa – ul. Kościuszki 87;
- 2) oficyna w zespole pałacowym – ul. Kościuszki 54;
- 3) brama wjazdowa w zespole pałacowym – ul. Kościuszki;
- 4) dom – ul. Kościuszki 50;
- 5) dom – ul. Kasprowicza 7;
- 6) dom – ul. Kasprowicza 46;
- 7) dom w zagrodzie – ul. Kolejowa 1;
- 8) stodoła w zagrodzie – ul. Kolejowa 1;
- 9) dom – ul. Kościuszki 55;
- 10) dom – ul. Kościuszki 56;
- 11) dom – ul. Kościuszki 79;
- 12) dom – ul. Kościuszki 101;
- 13) dom – ul. Kościuszki 103;
- 14) cmentarz nieczynny;
- 15) cmentarz ewangelicki nieczynny;
- 16) dom mieszkalny w zespole folwarcznym – Boryń 1-2;
- 17) gołębnik w zespole folwarcznym – Boryń;
- 18) sześciorek w zespole folwarcznym – Boryń 3;
- 19) sześciorek w zespole folwarcznym – Boryń 4;

20) transformator w zespole folwarcznym – Boryń;

8. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust.7:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej w dniu uchwalenia planu formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.;
 - b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
 - c) zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- 2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W odniesieniu do cmentarzy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które zostały objęte strefą ochrony konserwatorskiej jako teren komponowanej zieleni oraz ochrony archeologicznej, na terenie **ZC2** na rysunku planu, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych nagrobków;
- 2) utrzymanie ich kompozycji pod względem ukształtowania ciągów komunikacyjnych i rozmieszczenia zieleni oraz elementów małej architektury;
- 3) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) uwzględnienie zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W odniesieniu do obiektów, które zostaną:

- 1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wpisane do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) skreślone z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia takie, jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Odnośnie terenów istniejącej zabudowy oznaczonych na rysunku (zał. 3, 4) symbolem **MR**:

1) ustala się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 42%;
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 5m do 20m, gospodarczych i garaży 3m-40;
- e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 5m;
- f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 12m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;
- g) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
- h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
- i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;

- j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych;
- 2) tereny **MR** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 10. 1. Odnośnie terenów istniejącej zabudowy oznaczonych na rysunku symbolem **MNR1**, **MNR2**, **MNR3** :

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 6, ust. 8, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:
- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 5m do szerokości działki, gospodarczych i garaży 3m-20;
 - e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 5m;
 - f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;
 - g) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - h) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 40° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° - 45°;
 - i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych;
- 2) tereny **MNR2**, **MNR3** oznaczone na rysunku dodatkowo literą (w) znajdują się w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenie istniejącej zabudowy oznaczonym na rysunku symbolem **MNR1** należy zachować istniejący mur na granicy z drogą KDG.

3. Odnośnie terenów istniejącej zabudowy oznaczonych na rysunku symbolem **MNR4** :

- 1) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 5m do szerokości działki, gospodarczych i garaży 3m-20;
 - e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 5m;
 - f) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;
 - g) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - h) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
 - i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych.
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie i gabarytach takich, jak w momencie uchwalenia planu;

3) tereny MNR4 oznaczone na rysunku dodatkowo literą (w) znajdują się w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku (zał.2) symbolem MN1:

1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 8, przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
- e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, gospodarczych i garaży do 6m;
- f) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
- g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
- h) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
- i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
- j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi;

2) tereny MN1 znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN2 ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 4) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, gospodarczych i garaży do 6m;
- 7) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
- 8) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
- 9) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi.

§ 12. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem MU, MU-z :

1) ustala się:

- a) formę zabudowy wolnostojącą lub bliźniaczą;
- b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, usługowych 6m-30m, gospodarczych i garaży 3m-20;
- f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 5m;

- g) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m, tj. 1 kondygnacja oraz poddasze;
 - h) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - i) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° , nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° - 45° ;
 - j) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - k) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych.
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie i gabarytach takich, jak w momencie uchwalenia planu;
- 3) tereny MU oznaczone na rysunku dodatkowo literą (w) znajdują się w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U1** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 5. Ponadto ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2, utwardzone;
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi KDG.

2. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U2** :

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy w formie i gabarytach takich, jak w momencie uchwalenia planu;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 8, budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8;
 - c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki;
 - d) maksymalną szerokość elewacji frontowej do 20m;
 - e) maksymalną wysokość do 8m;
 - f) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, podziemnych od 0 do 1;
 - g) dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° ;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2, utwardzone;
 - i) obsługę komunikacyjną z drogi KDG.

3. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U3** :

- 1) ustala się rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) maksymalną szerokość elewacji frontowej do 100m;
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° - 45° lub dachy płaskie;
 - h) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi KDD;
- 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę placów, boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

3) teren U3 znajduje się częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U4** :

1) ustala się rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

a) szerokość elewacji frontowej 10m-30m;

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy od 0,3 do 1;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;

f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;

g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;

h) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;

i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg KDD;

2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę placów, boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

5. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U5** ustala się rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

1) maksymalną szerokość elewacji frontowej do 30m;

2) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy od 0,3 do 1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;

6) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;

7) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45° lub dachy płaskie;

8) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;

9) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi KDD.

6. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U6** ustala się:

1) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni terenu U6;

2) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) szerokość elewacji frontowej 7m-25m;

5) maksymalną wysokość budynków do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;

6) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;

7) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;

8) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;

9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych.

§ 14. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **US**:

1) ustala się rozbudowę i budowę nowych obiektów zgodnie z poniższymi warunkami:

a) szerokość elewacji frontowej 6m-30m;

- b) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° -45°;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
 - d) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - f) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna z poddaszem;
 - g) maksymalną wysokość obiektów sportowych i innych, np. ogrodzenia, trybuny – do 10m;
 - h) co najmniej 2 miejsca parkingowe utwardzone;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) teren US znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem P1 :

- 1) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - b) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków 3m-25m;
 - e) maksymalną wysokość budynków do 12m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze, okap dachu lub gzyms nie wyżej niż 6m;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
 - h) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych.
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie i gabarytach takich, jak w momencie uchwalenia planu.

2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami P2, P3 :

- 1) ustala się:
- a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;
 - b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9;
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki, z nasadzeniami drzew, jeśli tylko pozwalają na to warunki techniczne;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 14m;
 - f) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2, podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy płaskie;
 - h) co najmniej 1 miejsce parkingowe, utwardzone, na każdej działce;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych KDD oraz innych ciągów komunikacji.
- 2) na terenie P3 dopuszcza się inną formę dachu;
- 3) teren P3 znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **PG.ZP.W** :

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

§ 16. 1. Odnośnie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **RP**:

- 1) ustala się:
 - a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami technicznymi;
 - b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni terenu RP;
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, z nasadzeniami drzew, jeśli tylko pozwalają na to warunki techniczne;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m;
 - f) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2, podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15°-45°;
 - h) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;
 - i) obsługę komunikacyjną z drogi KDD;
- 2) teren RP znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **R**:

- 1) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury o wysokości do 4m;
 - b) ciągi komunikacji wewnętrznej;
 - c) urządzenia wodne;
 - d) zadrzewienia i zalesienia.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 6.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP2**:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią jako parki, skwery;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) utwardzonych dojazdów, placów, obiektów małej architektury;
 - b) infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZI-z**:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu ZI-z;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) utwardzonych dojazdów, placów, obiektów małej architektury;
 - b) infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem par. 24 ust. 4, lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną o następujących parametrach:
 - a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
 - b) szerokość elewacji frontowej od 6m do 30m;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 5% powierzchni terenu;
 - d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1-2 kondygnacje nadziemne;
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°, nad garażami wbudowanymi i wiatami - 15° -45°;
 - h) co najmniej 1 miejsce parkingowe;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem par. 24 ust. 3, lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC1**:

- 1) ustala się:
 - a) kontynuację dotychczasowego zagospodarowania poprzez wytyczanie nowych pól grzebalnych, rozbudowę ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nowe nasadzenia roślinności;
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy – domu przedpogrzebowego;
 - c) utwardzenie nawierzchni parkingu z wydzieleniem miejsc postojowych w ilości 1 na każde 1000m² cmentarza;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzenia murowanego wokół terenu cmentarza.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZC2** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 8.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **W.KW**:

- 1) ustala się budowę przystani wodnej zajmującej maksymalnie do 40% powierzchni terenu W.KW;
- 2) dopuszcza się na terenie przystani sezonową lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się budowę miejsc parkingowych;
- 4) obowiązują przepisy odrębne (zakazy) odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 5) przy podejmowaniu wszelkich ingerencji w koryto rzeki Odry należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **IE**, ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 8:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z przyjętą technologią;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IW** ustala się:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z przyjętą technologią;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się:

- 1) gabaryty obiektów zgodnie z przyjętą technologią;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KS**:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

2. Na terenie zamkniętym komunikacji kolejowej oznaczonym na rysunku symbolem **KKz**, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenów;
 - b) remont i przebudowę istniejących budowli;
- 2) dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów MNR2:

- 1) granice działek należy ustalać prostopadłe do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50^o.
- 2) ustala się:
 - a) minimalny front działki – 3m;
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - w zabudowie wolnostojącej – 500m²;
 - w zabudowie bliźniaczej – 300m²;
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji zagrodowej – 1100m²;
 - d) minimalną powierzchnię działki innej, niż w lit. b i lit. c – 10m²;
- 3) zakazuje się wydziałania działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

2. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolami **MNR2** obowiązują ustalenia par. 8, ust.4, pkt 1 lit.c.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) budowę nowych oraz remont i przebudowę istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDG-z, KDZ, KDD;
- 2) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDD - w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg publicznych na tereny przylegające.

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) budowę ścieżek rowerowych.

3. Ustala się budowę ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem KDX o jednoprzestrzennej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

4. Drogi publiczne KDG, KDG-z, KDZ, KDD i ciągi komunikacyjne KDX, KDX-z i KX ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.

§ 23. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDG-z, KDZ, KDD, KDX, KDX-z, KX, KDW;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IW, IT;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 2, w przypadku braku możliwości ich innego posadowienia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się, na terenach nie leżących w strefie ochrony sanitarnej 150m od istniejącego i projektowanego cmentarza, ujęcia własne, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji;
- 3) zakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
- 4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy

§ 24. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych: o szerokości 12m (po 6m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN-15 kV (20 kV), o szerokości 4m (po 2m od osi linii w obu kierunkach) dla linii nn-0,4 kV, w granicach których obowiązują zakazy:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyższej, niż 3m.

2. Na terenach przylegających do terenów kolejowych oznaczonych na rysunku symbolem KKz, odnośnie ich zagospodarowania:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków przemysłowych i bytowych do gminnej sieci kanalizacji lub do zbiorników bezodpływowych;
 - b) w przypadku lokalizacji gazociągu, jego odległość od obszaru kolejowego większą, niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu linii przesyłowej;
 - c) pozostawienie nieogrodzonego pasa gruntu o szerokości co najmniej 4m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (np. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu);
 - d) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi przy robotach ziemnych wykonywanych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego;

- 2) zakazuje się:
 - a) odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - b) prowadzenia magistrali wodociągowych o przekroju większym niż 1200mm wzdłuż linii kolejowych;
 - c) lokalizacji masztów i konstrukcji wieżowych w odległości od obszaru kolejowego mniejszej, niż planowana wysokość obiektu;
 - d) lokalizacji urządzeń przekaźnikowych powodujących zakłócenia w urządzeniach kolejowych;
 - e) lokalizacji pulsujących reklam świetlnych powodujących oślepienie maszynistów prowadzących pociągi;
 - f) lokalizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

3. Zakazuje się w wyznaczonej wokół istniejącego i projektowanego cmentarza:

- 1) strefie sanitarnej o szerokości 150m budowy studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefie sanitarnej o szerokości 50m budowy i rozbudowy domów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 10.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 25. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

- 1) MN, MNR – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MU, UT - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2. Zakazuje się na terenach z funkcją usługową lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

4. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 26. 1. Ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin;
- 2) ujęć wody w granicach ich stref ochronnych;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „18-Krośnieńska Dolina Odry”;
- 4) obszaru Natura 2000-Krośnieńska Dolina Odry PLH080028;
- 5) obszaru Natura 2000-Dolina Środkowej Odry PLB080004.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q 10%, Q 1%) wskazanego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne. Na obszarze tym zakazuje się m.in.:

- 1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) gromadzenia ścieków;
- 3) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach objętych planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Na terenach górniczych obowiązują ustalenia par. 4 pkt 17.

5. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały nr 157/XXVII/97 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 29 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;
- 2) uchwały nr 182/XXIII/2001 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwieńsk;
- 3) uchwały nr 46/VI/03 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwieńsk dla terenu położonego w obrębie wsi Nietków;
- 4) uchwały nr XVII/160/08 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 3 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nietków.

§ 28. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

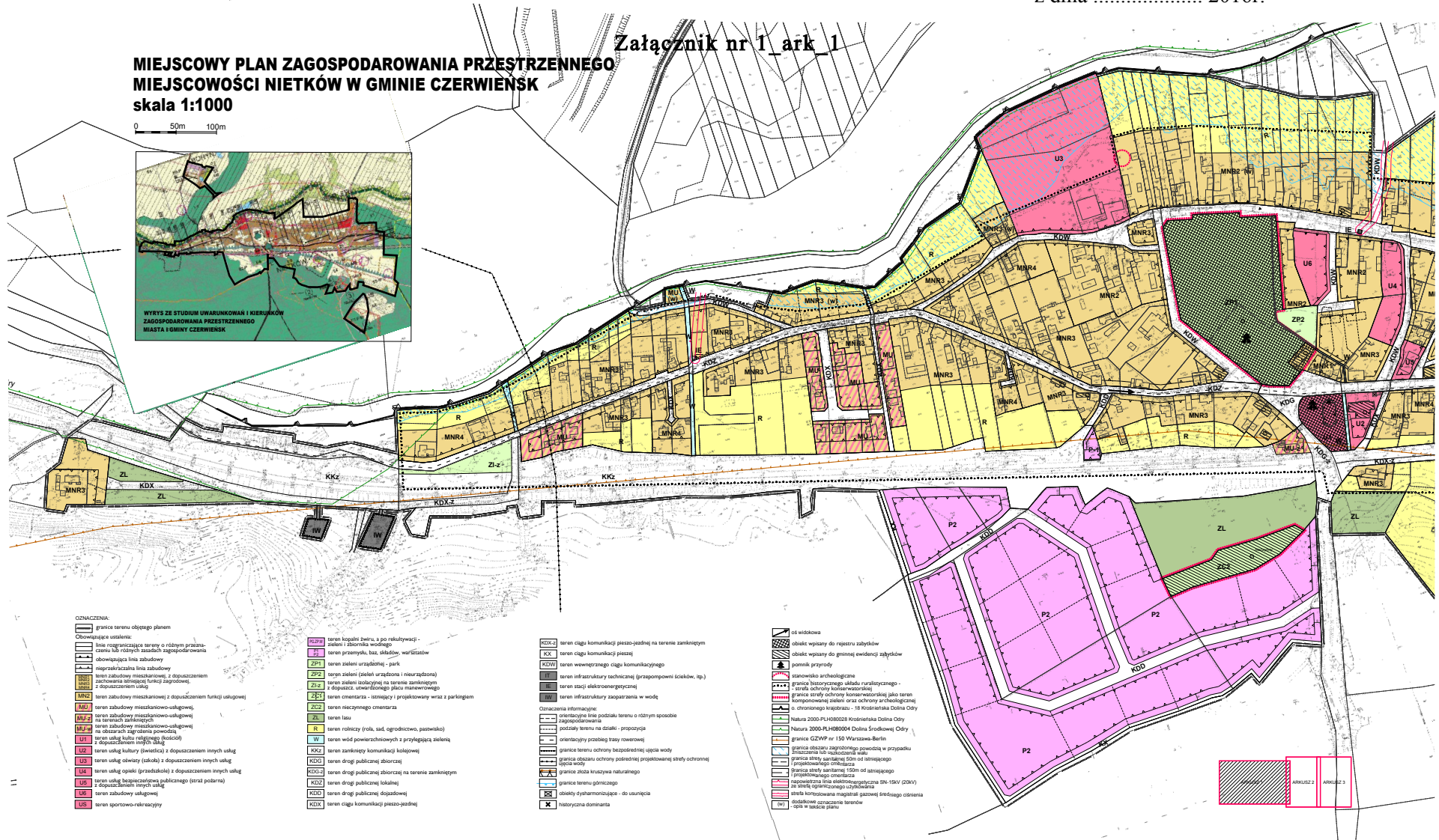
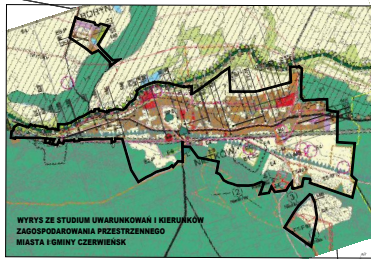
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

Załącznik nr 1_ark_1

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIEJSCOWOŚCI NIETKÓW W GMINIE CZERWIŃSK
 skala 1:1000**

0 50m 100m



OZNACZENIA:

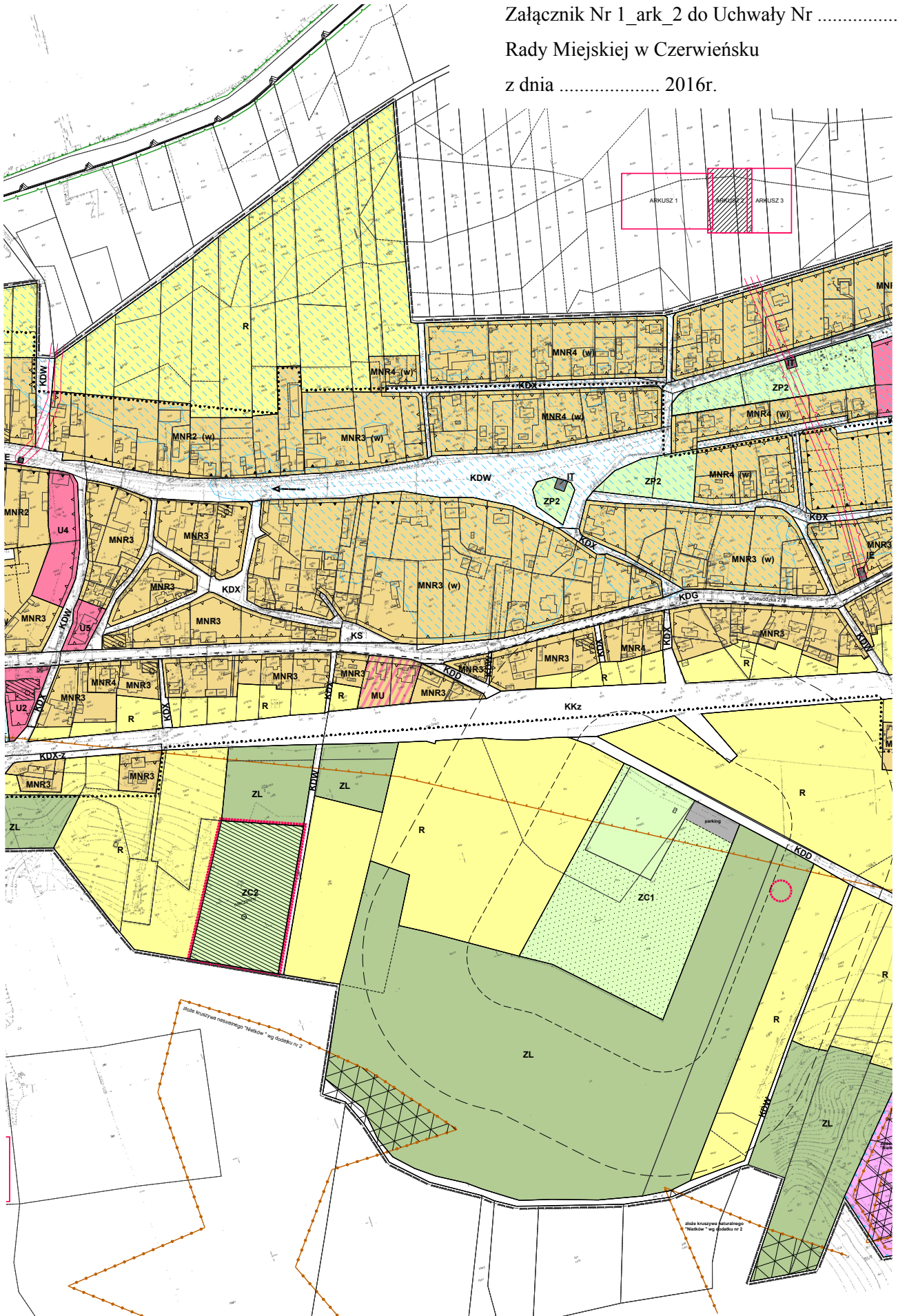
- granicę terenu objętego planem
- Obowiązujące ustalenia:
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - obowiązkująca linia zabudowy
 - ograniczeniowa linia zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania intensywności funkcji zagrodowej
 - MNR2 teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej
 - MNR3 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - MNR4 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej na obszarach zagrożenia powodzią
 - U1 teren usług kulturalno-rekreacyjnej (kino)
 - U2 teren usług kulturalno-rekreacyjnej z dopuszczeniem innych usług
 - U3 teren usług opieki (przedszkola) z dopuszczeniem innych usług
 - U4 teren usług bogactw publicznych (strzał podarna) z dopuszczeniem innych usług
 - U5 teren zabudowy usługowej
 - U6 teren sportowo-rekreacyjny

- ZP1 teren zielony, z po rekultywacji - zieleń i obszarów wodnych
- ZP2 teren zielony, zieleń urządzeniowa i nieurządzeniowa
- ZP3 teren zielony, zieleń urządzeniowa z dopuszczeniem umiarunkowanego placu manewrowego
- ZP4 teren oświatowy - istniejący i projektowany wraz z parkingiem
- ZP5 teren placu zabaw
- ZP6 teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwiska)
- W1 teren wód powierzchniowych z przylegającą zieleńią
- KK2 teren stacji komunikacji kolejowej
- KD1 teren dróg publicznej zbiorczej
- KD2 teren dróg publicznej lokalnej
- KD3 teren dróg publicznej dojazdowej
- KDX teren ciągu komunikacji pieszo-jazdnej

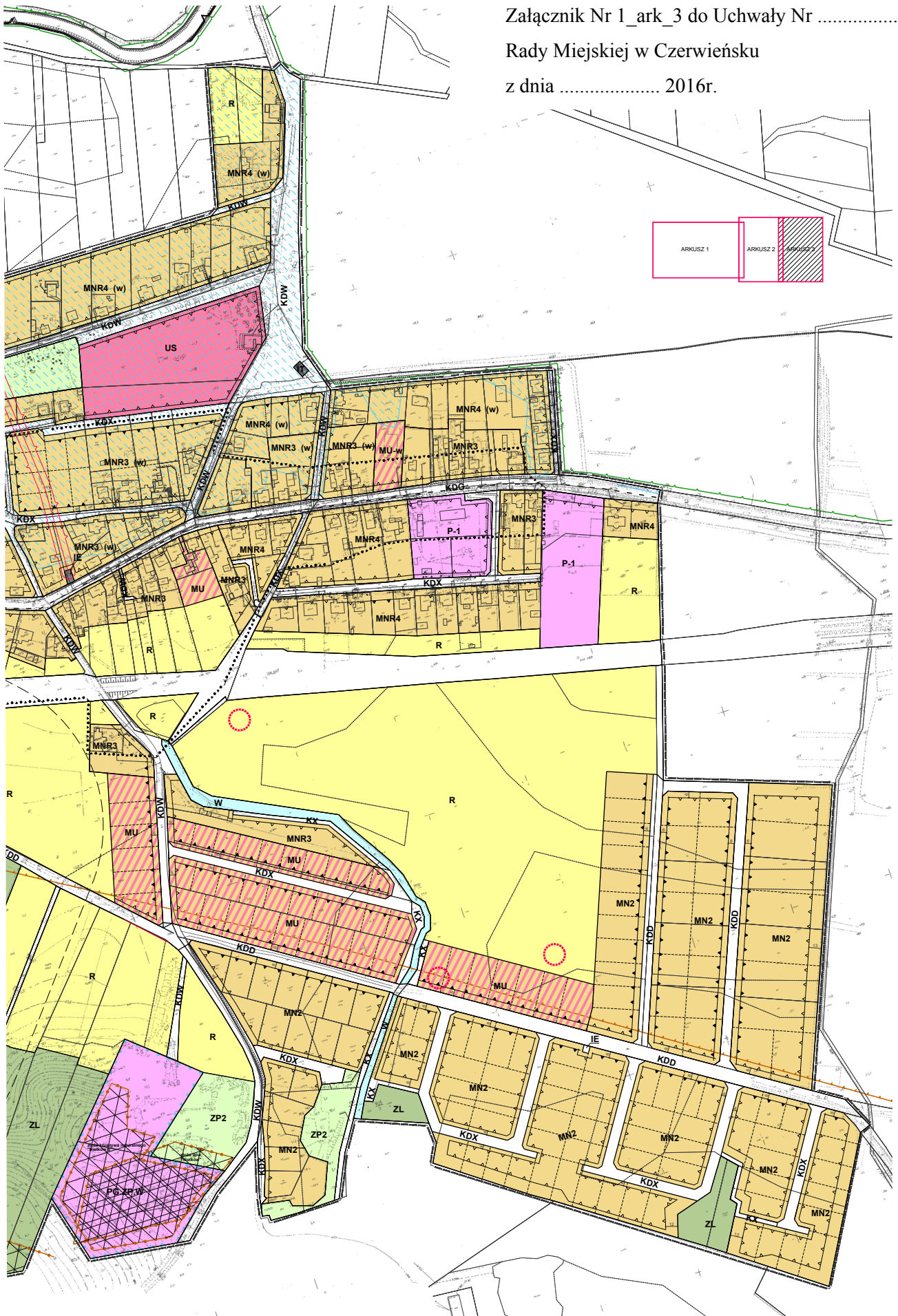
- KDX-2 teren ciągu komunikacji pieszo-jazdnej na terenie zamieszonym
 - KDX teren ciągu komunikacji pieszej
 - KW teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego
 - IT1 teren infrastruktury technicznej (przepompywni szkieletów, itp.)
 - IT2 teren stacji elektroenergetycznej
 - W1 teren infrastruktury zagospodarzenia w wodę
- Oznaczenia informacyjne**
- orientacyjna linia podziału terenu o różnym sposobie zagospodarowania
 - podział terenu na działki, propozycja
 - orientacyjny przebieg stawy rowowej
 - granicę obszaru ochrony bezpośredniej ujęcia wody
 - granicę obszaru ochrony pośredniej projektowanej strefy ochronnej ujęcia wody
 - granicę strefy naturalnego
 - granicę terenu górniczego
 - obszary dysharmonizujące - do usunięcia
 - historyczna dominanta

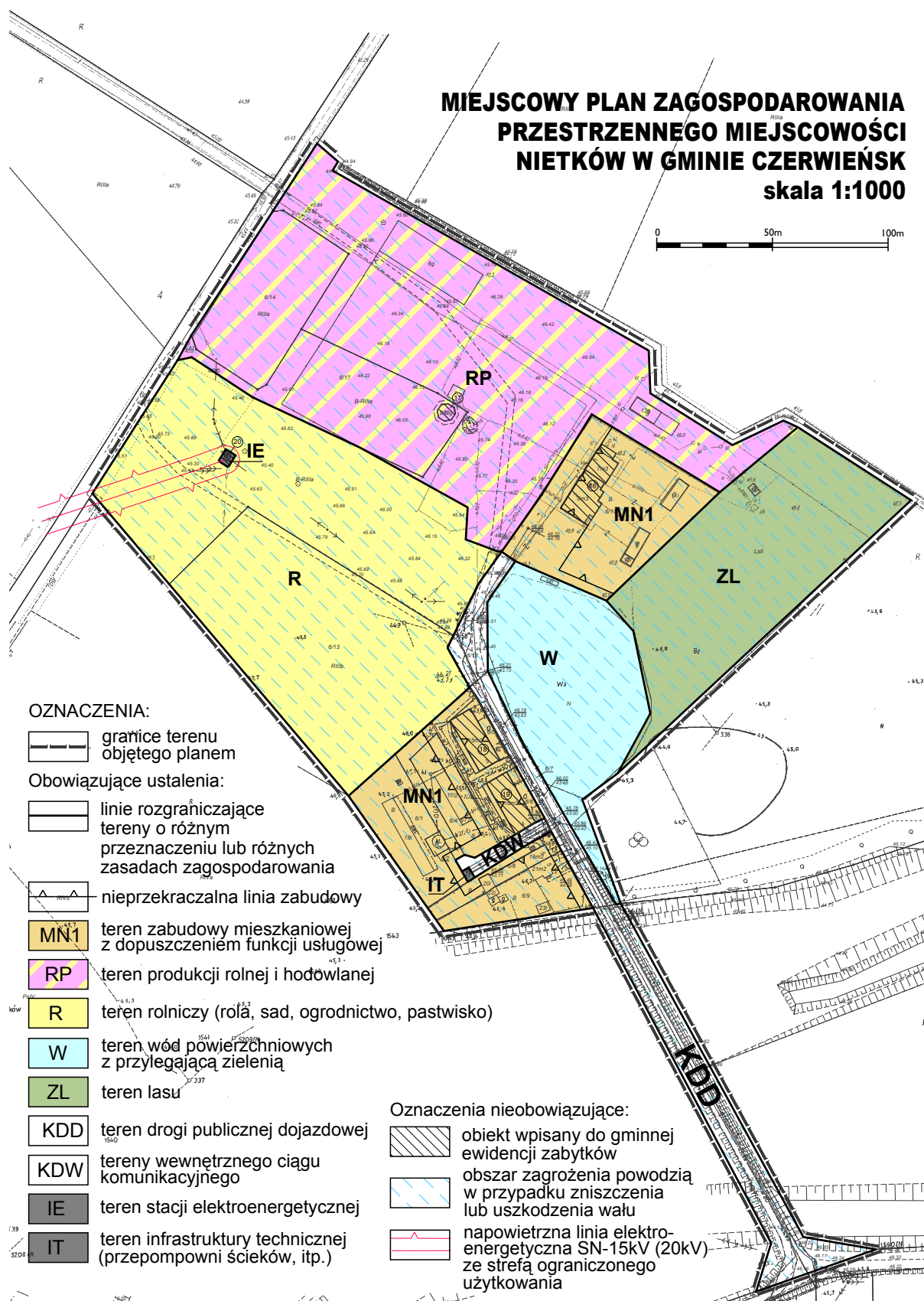
- od widokowa
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- pomnik przyrody
- stanowisko archeologiczne
- granicę historycznego osiedla urbanistycznego - strefa ochrony kulturowo-wzrostkowej
- granicę strefy ochrony konserwatorskiej (jako teren komponentowy zieleńi oraz ochrony archeologicznej o chronionym krajobrazie - 18 Kłodzka Dolina Olzy
- Natura 2000 - Natura 2000 Kłodzka Dolina Olzy
- Natura 2000 - Natura 2000 Kłodzka Dolina Środkowej Olzy
- granicę CZWP nr 150 Warszawa-Berlin
- granicę obszaru zagrożonego powodzią w przypadku trzęsienia ziemi i suszy
- granicę strefy sanitarnej 50m od istniejącego obiektu o znaczeniu
- granicę strefy sanitarnej 150m od istniejącego obiektu o znaczeniu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (20kV) ze strefą ograniczonego oddziaływania
- strefa kontrolowana magistral gazowej średniego ciśnienia
- obszary planowane terenów opisy w składowej planie

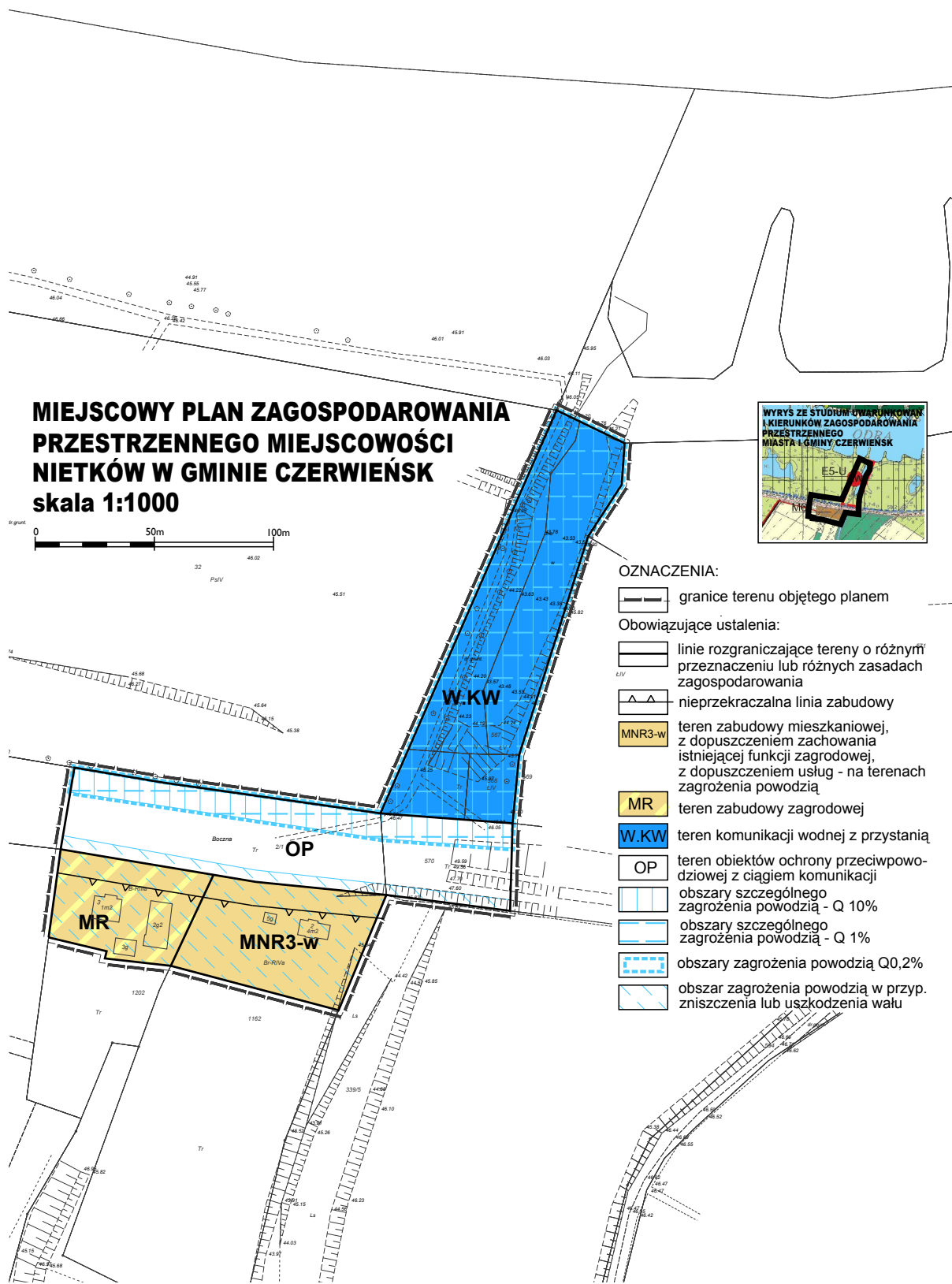
Załącznik Nr 1_ark_2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 2016r.



Załącznik Nr 1_ark_3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwińsku
z dnia 2016r.







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
 NIETKÓW W GMINIE CZERWIEŃSK
 skala 1:1000**



- OZNACZENIA:**
- granice terenu objętego planem
 - Obowiązujące ustalenia:**
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MNR3-w** teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej funkcji zagrodowej, z dopuszczeniem usług - na terenach zagrożenia powodzią
 - MR** teren zabudowy zagrodowej
 - W.KW** teren komunikacji wodnej z przystanią
 - OP** teren obiektów ochrony przeciwpowodziowej z ciągiem komunikacji
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią - Q 10%
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią - Q 1%
 - obszary zagrożenia powodzią Q0,2%
 - obszar zagrożenia powodzią w przyp. zniszczenia lub uszkodzenia wału

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI NIETKÓW W GMINIE CZERWIĘŃSK skala 1:1000



OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

P3 teren przemysłu, baz, iskładów, ze składowaniem i utylizacją odpadów komunalnych

MR teren zabudowy zagrodowej

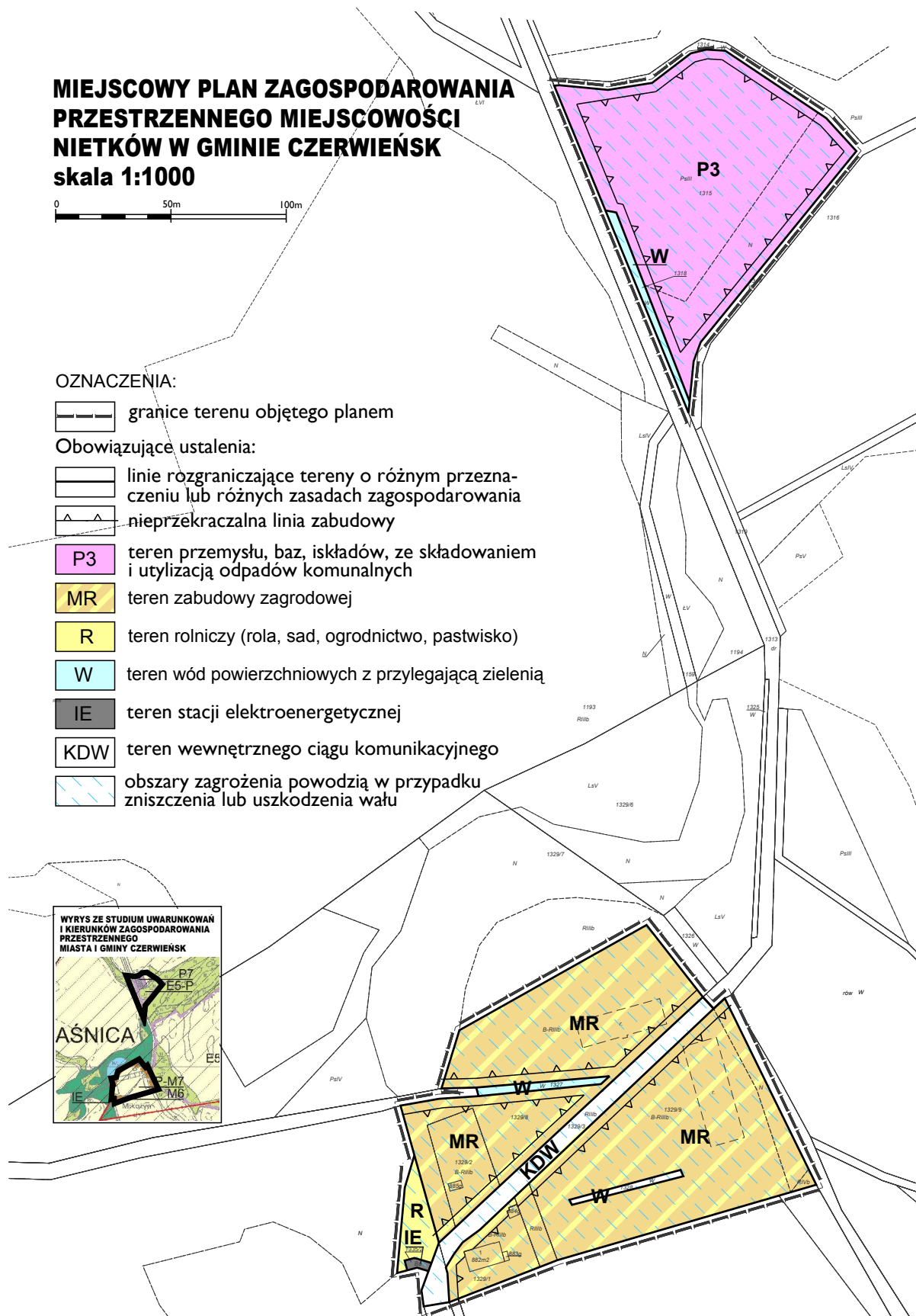
R teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko)

W teren wód powierzchniowych z przylegającą zielenią

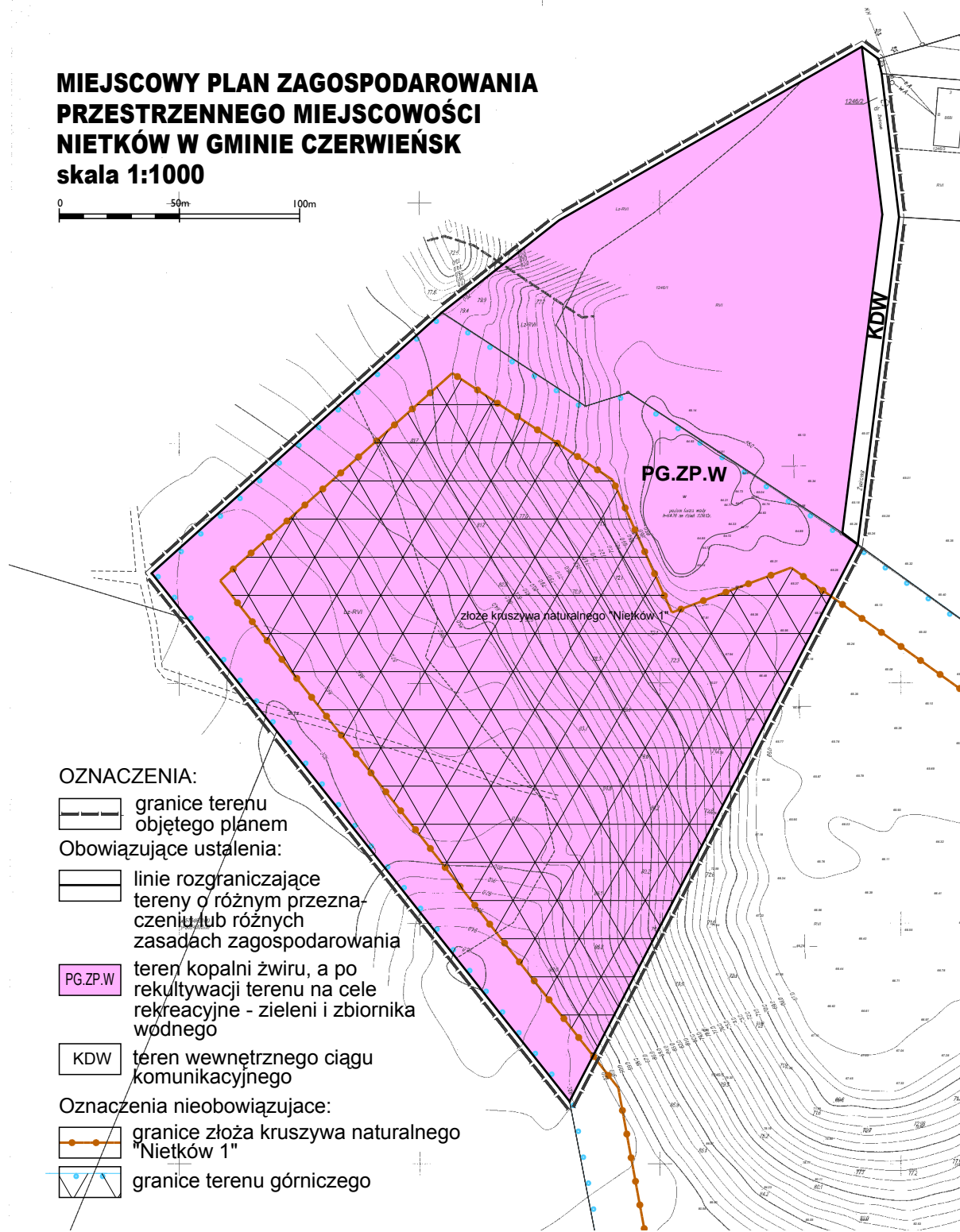
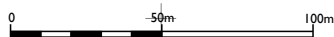
IE teren stacji elektroenergetycznej

KDW teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego







obszary zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI NIETKÓW W GMINIE CZERWIŃSK skala 1:1000



OZNACZENIA:

-  granice terenu objętego planem
- Obowiązujące ustalenia:**
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  **PG.ZP.W** teren kopalni żwiru, a po rekultywacji terenu na cele rekreacyjne - zieleni i zbiornika wodnego
-  **KDW** teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego
- Oznaczenia nieobowiązujące:**
-  granice złoża kruszywa naturalnego "Nietków 1"
-  granice terenu górniczego

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w gminie Czerwieńsk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2015.199 ze zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Czerwieńska stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w gminie Czerwieńsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2015.199 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2016.446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.Dz.U.2013.885 ze zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ciągów komunikacyjnych oraz sieci odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę oraz sieci elektroenergetycznej w oparciu o obowiązujące przepisy w trakcie ich realizacji.

2. Finansowanie powyższych zadań nastąpi:

- przez inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia;
- ze środków pomocowych;
- z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Czerwieńsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w gminie Czerwieńsk

Podstawę do opracowania ww planu stanowiły następujące uchwały:

- 1) Nr XIX/206/13 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Nietków;
- 2) Nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk;
- 3) Nr VI/25/15 z dnia 25 lutego 2015 r. Rady Miejskiej w Czerwieńsku zmieniającą uchwałę nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk;
- 4) Nr VIII/40/15 z dnia 29 kwietnia 2015 r. Rady Miejskiej w Czerwieńsku zmieniającą uchwałę nr XXXIV/334/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w Gminie Czerwieńsk.

Plan sporządzany w obrębie Nietków obejmuje teren o pow. ok. 198 ha, w dla samej miejscowości Nietków - ok. 180 ha. Za kanałem Zimny Potok znajdują się jeszcze trzy miejsca objęte planem miejscowym. Jest to przysiółek Boryń, przysiółek Piaśnica oraz teren w bezpośrednim sąsiedztwie Odry. Natomiast na południe od miejscowości planem objęte jest wyrobisko żwiru.

Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej miast i gmin. Będzie podstawą do wydawania pozwoleń na budowę bez konieczności wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Umożliwi wykonanie tego zadania przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zachowaniu właściwych proporcji między terenami zainwestowanymi a naturalnymi, przy jak najmniejszej ingerencji w środowisko przyrodnicze. Plan wskaże tereny pod np. miejsce budowy przystani wodnej na Odrze, określi sposób zagospodarowania terenów po wyrobiskach złóż kruszyw a także pod budowę domów mieszkalnych, budynków usługowych i przemysłowych w sposób uporządkowany i wzajemnie nie kolidujący. Określi również sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących, w tym obiektów zabytkowych oraz wskaże dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Dzięki temu łatwiej będzie zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną oraz systematycznie i planowo rozbudowywać infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej. W rozdziale 3 uchwały ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m-3m, oraz w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

- 2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 6 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz w rozdziale 5, w którym ustalono m.in. ochronę osi widokowych oraz zachowanie istniejącego

rozplanowania zieleni wysokiej. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, by nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się istniejącą tkankę miejską.

- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu oraz stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 10 m.in. zakazując odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;
 - c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – uzyskano zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – uzyskano zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 określając m.in. sposób postępowania z obiektami zabytkowymi oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków;
 - b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
- 5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
 - a) Wymagania ochrony zdrowia uwzględniono w rozdziale 10 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, bezpieczeństwo ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 6 poprzez wskazanie terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi. W rozdziale 9 poprzez ustanowienie stref ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych strefach, również poprzez ustanowienie stref sanitarnych wokół cmentarza, w których również obowiązują zakazy wg przepisów odrębnych;
 - b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 4, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod zabudowę położonych na terenie miejscowości, uzbrojonych w niezbędne media i o najlepszej dostępności komunikacyjnej. Teren pod uciążliwą funkcję składowania i utylizacji odpadów wybrano z dala od zabudowań, jednak o dobrej dostępności komunikacyjnej.
- 7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak ulice i ciągi komunikacyjne, place, tereny zielone. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy

użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 8 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i pełną infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Zmiany planuje się po południowej stronie torów kolejowych, na terenach w zasadzie nie zabudowanych. Obecne tereny rolne przeznaczono pod funkcję przemysłową oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację funkcji przemysłowej ze składowaniem i utylizacją odpadów komunalnych przewidziano poza miejscowością Nietków, w rejonie przysiółka Piaśnica, z dala od terenów zabudowanych. Na północ od przysiółka Boryń, na brzegu Odry planuje się budowę przystani. Na pozostałym obszarze istniejącego zainwestowania wskazano tereny do możliwego uzupełnienia zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój przemysłu i usług, czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe. Przeznaczenie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Strategii Rozwoju Obszaru Funkcjonalnego Gmin Nadodrzańskich przyjętej uchwałą Nr XII/65/15 z dnia 28 października 2015 r .

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Wyznaczanie terenów pod zabudowę przemysłową, usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania i w jego najbliższym sąsiedztwie bazuje na istniejących powiązaniach komunikacyjnych, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Z uwagi na skupienie zabudowy i nieznaczną rozległość miejscowości nie ma potrzeby uruchamiania komunikacji publicznej obsługującej teren miejscowości. Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania skupiając ją w niedalekiej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny

transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS). Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i opłacalne.

3) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczanie terenów pod zabudowę przemysłową, usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

W przedmiotowym planie problem ten nie występuje.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analiza, o której mowa w art. 32 ust.1, jest aktualnie sporządzana, w związku z tym nie jest możliwa ocena zgodności z jej wynikami, jak również podanie daty uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietków w gminie Czerwieńsk. Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalonego uchwałą Nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000r. ze zm.*

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Czerwieńsku .

Opracował: Bogdan Rogóż