

UCHWAŁA NR 0007.121.2016
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice 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 2016 r., poz. 778) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice 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 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXIV/333/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice w Gminie Czerwieńsk;
- 2) 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.¹⁾;
- 3) 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 do niniejszej uchwały, składający się z arkuszy 1 i 2;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, linię tę przekraczają maksymalnie o 1m 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

¹⁾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.

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:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MNR1, MNR2, MNR3** – 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) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;
- 4) **U1** – teren zabudowy usługowej kultu religijnego (kościół), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 5) **U2** – teren zabudowy usługowej oświaty (szkoła), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 6) **U3** – teren zabudowy usługowej bezpieczeństwa publicznego (straż pożarna), z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 7) **U4** – teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji, z dopuszczeniem pozostałych usług zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni terenu;
- 8) **US** - teren sportowo-rekreacyjny;
- 9) **RP** – teren produkcji rolnej i hodowlanej;
- 10) **ZP1** - teren zieleni urządzonej - park;
- 11) **ZP2** - teren zieleni urządzonej – park (dawny cmentarz);
- 12) **ZP3** - teren zieleni urządzonej jako plac zabaw, miejsce rekreacji, zieleń nieurządzona;

- 13) **ZC** - teren cmentarza;
- 14) **ZL** - teren lasu;
- 15) **R** – teren rolniczy (rola, sad, ogrodnictwo, pastwisko);
- 16) **IE** - teren stacji elektroenergetycznej;
- 17) **IW** – teren infrastruktury zaopatrzenia w wodę (ujęcie, SUW) - teren ochrony ujęcia;
- 18) **IT** - teren infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków itp.);
- 19) **IK** – teren masztu z urządzeniami radio-, telekomunikacji;
- 20) **KDG** – teren drogi publicznej - głównej;
- 21) **KDD** – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 22) **KDX** – teren ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 23) **KX** – teren ciągu komunikacji pieszej;
- 24) **KDW** – teren wewnętrznego ciągu komunikacyjnego;
- 25) **KS** – teren parkingu.

§ 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 do pokryć dachów spadzistych dachówki lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, chyba że ustalenia par. 8 ust. 6 stanowią inaczej;
 - 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;
 - d) lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 3m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;
 - b) stosowanie prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach terenów RP;
 - 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**, **KX**, **KDD**, **KDG**;

2) zieleni oznaczonych na rysunku symbolem **ZP1, ZP2, ZP3**.

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.

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. W odniesieniu do stajni dworskiej – wpisanej do rejestru zabytków pod nr 1770 – na terenie **RP1** 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) 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;
- 3) zakazuje się prac budowlanych przykrywających detale architektoniczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 5) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa z terenem przykościelnym;
- 2) dwór w zespole dworsko-folwarcznym – Nietkowice 129;
- 3) park w zespole dworsko-folwarcznym;
- 4) aleja z 1 poł. XX w.– droga od Nietkowic do przejazdu kolejowego w kierunku Będowa.
- 5) dom – Nietkowice 10;
- 6) dom – Nietkowice 50;
- 7) dom – Nietkowice 51;
- 8) dom – Nietkowice 72;
- 9) dom – Nietkowice 74;
- 10) dom – Nietkowice 76;
- 11) dom – Nietkowice 77;
- 12) dom – Nietkowice 78;
- 13) dom – Nietkowice 79;
- 14) dom – Nietkowice 80;
- 15) cmentarz ewangelicki z pocz. XX w., obecnie komunalny;

16) cmentarz ewangelicki z poł. XIX w.(nieczynny);

6. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust.5:

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;
 - d) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach czerwieni;
- 2) zakazuje się prac budowlanych przykrywających na elewacji cegłę licową oraz detale architektoniczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 4) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W odniesieniu do parku – teren **ZP1** - wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w ust. 5,

1) ustala się:

- a) utrzymanie kompozycji parku pod względem ukształtowania ciągów komunikacyjnych i rozmieszczenia zieleni oraz elementów małej architektury;
 - b) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, a w miejscach ubytków jej uzupełnianie tym samym gatunkiem;
 - c) prowadzenie prac pielęgnacyjnych drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się:
- a) zabudowy terenu;
 - b) przekształcania, zmiany sposobu zagospodarowania i ukształtowania terenu.

8. W odniesieniu do cmentarza ewangelickiego z poł. XIX w., nieczynnego, zagospodarowanego obecnie jako park – teren **ZP2** - wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w ust. 5, ustala się utrzymanie rozmieszczenia komponowanej zieleni.

9. W odniesieniu do cmentarza ewangelickiego z pocz. XX w., obecnie komunalnego – teren **ZC** - wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w ust. 5, ustala się utrzymanie historycznych nagrobków, kompozycji cmentarza pod względem ukształtowania i nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz rozmieszczenia komponowanej zieleni i elementów małej architektury.

10. W odniesieniu do alei wpisanej do gminnej ewidencji zabytków - droga od Nietkowic do przejazdu kolejowego w kierunku Będowa (ujęta tylko częściowo w planie) - ustala się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miejscach usuniętych drzew gatunkami tymi samymi, co istniejące lub zbliżonymi pokrojem i kolorem.

11. 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.

12. Odnośnie drogi KDD biegnącej na północ od drogi KDG ustala się zachowanie istniejącej na odcinku ok. 90m od skrzyżowania z drogą KDG historycznej nawierzchni brukowanej lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń.

13. Dopuszcza się w pasie drogi KDG utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie lipą lub innym gatunkiem zbliżonym pokrojem i kolorem, z zachowaniem odległości co najmniej 8m od krawędzi jezdni.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Odnośnie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolem **MW** :

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formę dachu, wysokość i gabaryty budynków - takie, jakie były w momencie uchwalenia planu;
- b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 28% powierzchni działki lub całego terenu MW;
- c) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę gabarytów budynków w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych (np. docieplenie, wymiana pokrycia dachu);
- b) lokalizację małej architektury, zieleni, budowę wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, placów zabaw i miejsc wypoczynku;

3) tereny **MW** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

§ 10. 1. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR1, MNR2, MU**:

1) ustala się, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 6, 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 0,2 do 1,0;
- 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 dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45° oraz dachy garaży wbudowanych i wiat jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 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-jezdnych;

2) tereny **MNR1** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%;

3) tereny **MNR2, MU** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% oraz w całości lub częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MNR3**:

1) ustala się:

- a) formę zabudowy, jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- b) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0;
- d) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;

- e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-20m, gospodarczych i garaży 3m-20m;
 - f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10m, gospodarczych i garaży do 6m;
 - g) ilość kondygnacji: nadziemnych 1 oraz poddasze, 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) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na zapleczach działek;
 - j) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;
 - k) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) tereny **MNR3** znajdują się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% oraz na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U1** obowiązują ustalenia par. 8 ust. 6. Ponadto:

1) ustala się:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - b) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2, utwardzone;
 - c) obsługę komunikacyjną z ciągu komunikacji KDX;
 - d) stosowanie na nawierzchni materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia polnego;
- 2) teren **U1** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% oraz na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

1) ustala się:

- a) maksymalną szerokość elewacji frontowej do 90m;
 - 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 ewentualne 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 publicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę placów, boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) teren **U2** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% oraz częściowo na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **U3, U4**:

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

- a) maksymalną szerokość elewacji frontowej do 30m;
- 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 kondygnacja oraz poddasze;

- f) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 35° -45°;
 - g) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;
 - h) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej;
- 2) teren **U3** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) teren **U4** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

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

- 1) ustala się:
- a) formę obiektów sportowych dotychczasową, z możliwością rozbudowy;
 - b) maksymalną wysokość obiektów sportowych i innych, np. ogrodzenia, trybuny – do 10m;
 - c) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 20% powierzchni działki;
 - d) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - f) szerokość elewacji frontowej 6m-30m;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy do 10m, tj. 1 kondygnacja nadziemna oraz poddasze;
 - h) dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25° -45°;
 - i) co najmniej 2 miejsca parkingowe utwardzone;
 - j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) teren **U4** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

§ 13. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RP1, RP2**:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem par.8 ust.4:
- 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 działki;
 - 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 1 z poddaszem, podziemnych od 0 do 1;
 - g) dachy spadziste, o jednakowym w budynku kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15° -45°;
 - h) co najmniej 2 miejsca parkingowe, utwardzone;
 - i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) teren **RP1** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%;
- 3) teren **RP2** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2% i na obszarach zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZP1** obowiązują ustalenia par.8 ust.7.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **ZP2** obowiązują ustalenia par.8 ust.8. Ponadto:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki;
- 2) dopuszcza się utwardzone ciągi komunikacji pieszej;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP3**:

- 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.

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

- 1) ustala się, z zachowaniem ustaleń par. 8 ust. 9, kontynuację dotychczasowego zagospodarowania poprzez wytyczanie nowych pól grzebalnych, rozbudowę ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nowe nasadzenia roślinności;
- 2) dopuszcza się budowę miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzenia murowanego wokół terenu cmentarza;
- 4) teren **ZC** znajduje się w całości na obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się 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 lokalizację infrastruktury technicznej, której realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

6. 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) urządzenia wodne;
 - c) ciągi komunikacji wewnętrznej;
 - d) zadrzewienia i zalesienia.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IK** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE** należy utrzymać budynek stacji elektroenergetycznej w istniejącej formie, a w przypadku remontów używać takich samych materiałów na elewacji i do pokrycia dachu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 15m.

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

- 1) ustala się:
 - a) utwardzenie nawierzchni parkingu z wydzieleniem maksymalnej liczby miejsc postojowych;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50°.

2. Ustala się:

- 1) minimalny front działki – 3m;
- 2) powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 500m²;
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 300m²;
- 3) minimalną powierzchnię działki innej, niż wymieniona w pkt 2 – 20m²;

3. Zakazuje się wydzielenia działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) utrzymanie i modernizację istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, 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, 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 przebudowie 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 jednorodnej nawierzchni, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy, z zielenią i z miejscami postojowymi w ilości odpowiedniej do potrzeb.

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

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KDG, KDD, KDX, KX, KDW;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach IE, IW, IT, IK;
- 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) dopuszcza się utrzymanie istniejących trafostacji lub ich zamianę na trafostacje kontenerowe;
- 6) 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 cmentarza, ujęcia własne, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3. Odnośnie ścieków bytowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków 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 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

§ 19. 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 MU oraz RP2 przylegających do terenów kolejowych znajdujących się poza obszarem opracowania:

- 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 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

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

- 1) MNR – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) MW, MU, UT - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, 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. Ustala się zachowanie w pasie drogi KDG istniejącego krzyża jako obiektu o znaczeniu kulturowym.

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

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

1) zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Warszawa – Berlin na całym obszarze objętym planem;

2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „18-Krośnieńska Dolina Odry”;

2. 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.

3. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 22. 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 47/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 Nietkowice;

3) uchwały nr XXVIII/292/14 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Nietkowice.

§ 23. 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%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

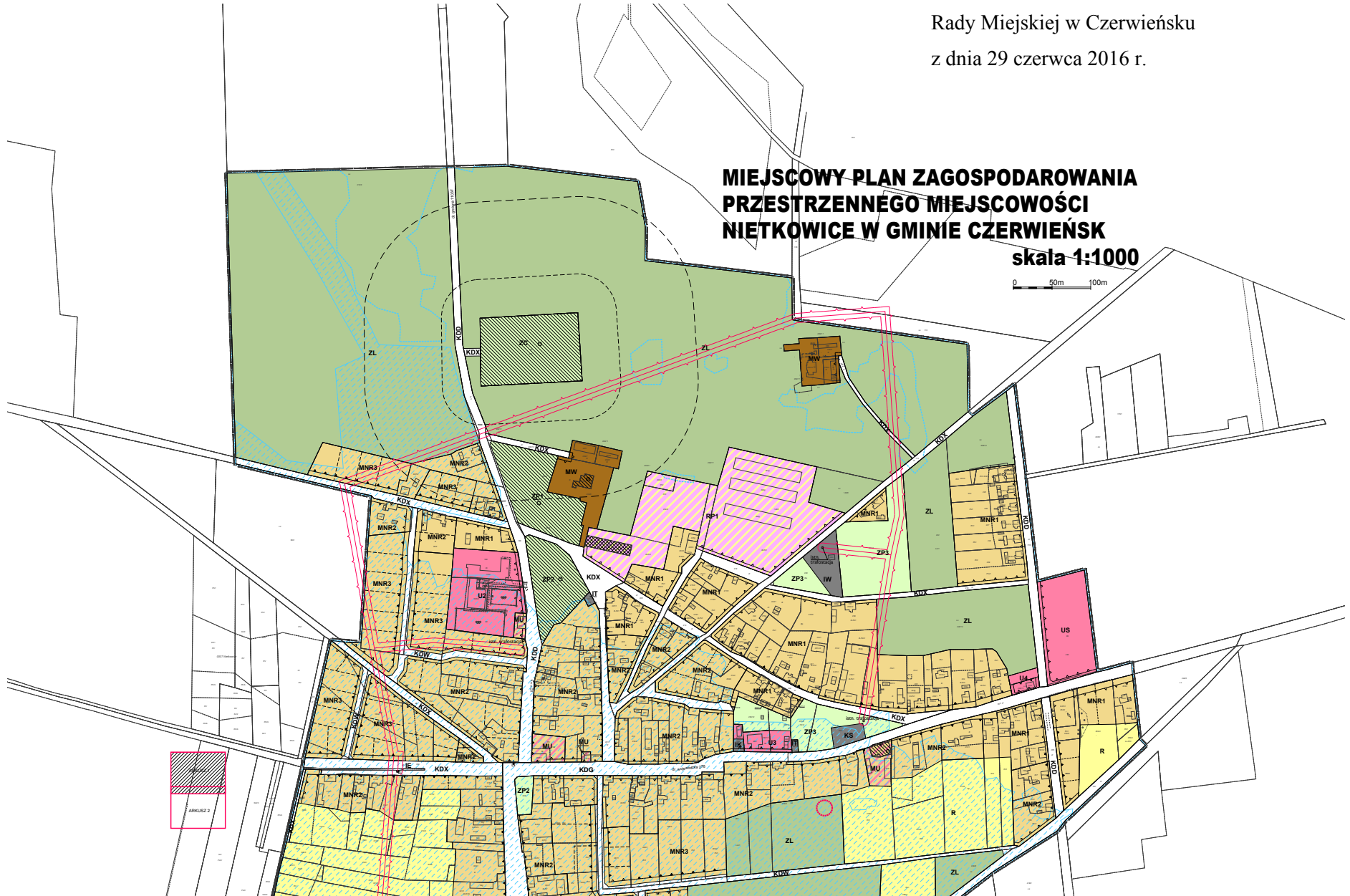
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

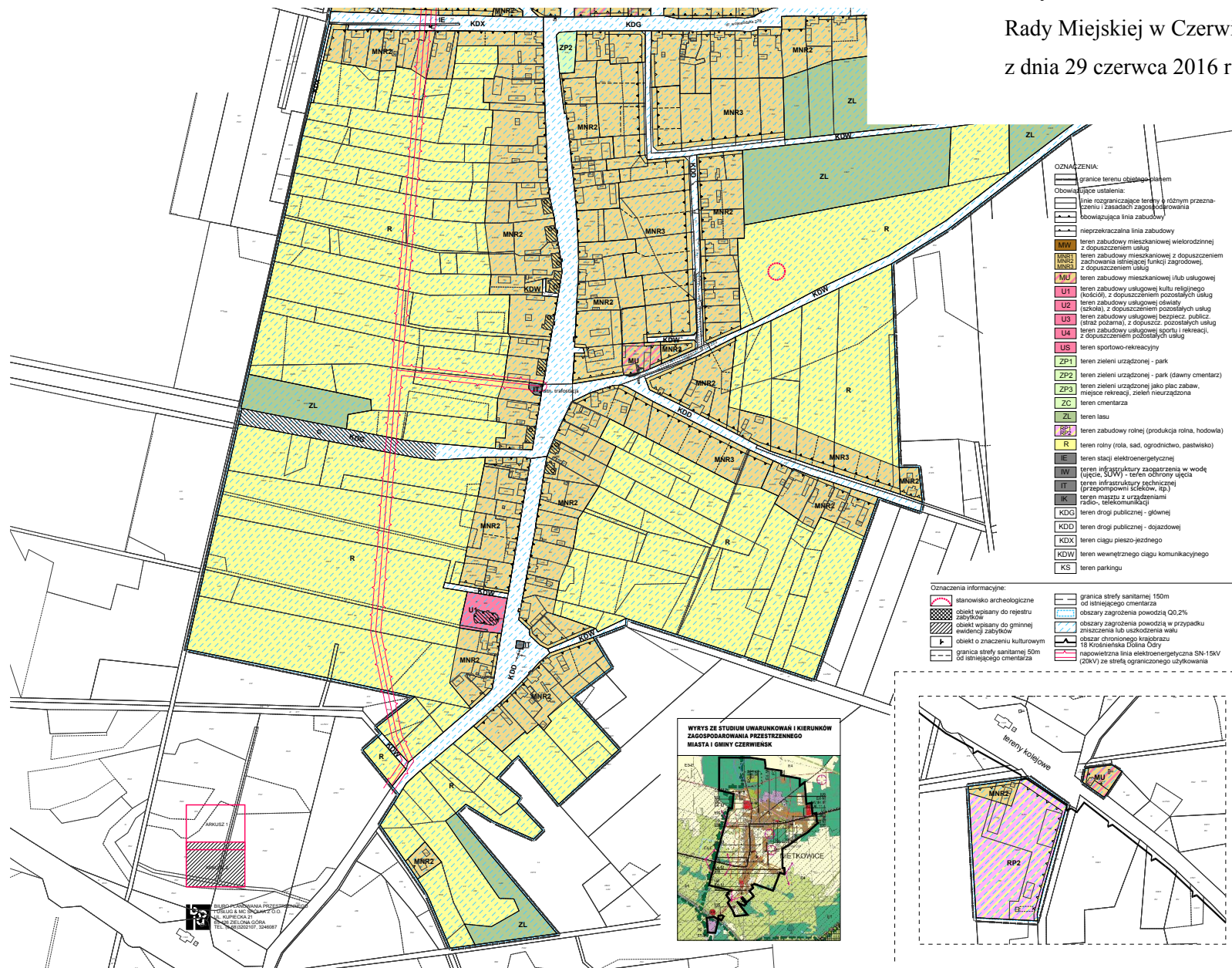
Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr 0007.121.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
NIETKOWICE W GMINIE CZERWIEŃSK
skala 1:1000**

0 50m 100m



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr 0007.121.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.121.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) 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 3 do Uchwały Nr 0007.121.2016
Rady Miejskiej w Czerwieńsku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 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 Czerwińsku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice w gminie Czerwińsk

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXXIV/333/14 Rady Miejskiej w Czerwińsku z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nietkowice w Gminie Czerwińsk.

Plan sporządzany w obrębie Nietkowice obejmuje teren o pow. ok. 140 ha. Obejmuje wszystkie tereny zabudowane, a także cmentarz wraz z otaczającym lasem.

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 możliwe do zabudowy położone pośród istniejących zabudowań miejscowości, uzbrojone w media i z dobrym dostępem komunikacyjnym. Określi również sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących, w tym obiektów zabytkowych oraz wskaże dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Dzięki właściwej obsłudze komunikacyjnej oraz systematycznie i planowo rozbudowywanej infrastrukturze technicznej umożliwi m.in. rozwój usług związanych z turystyką. Wszystkie te działania mogą przyczynić się do ożywienia gospodarczego miejscowości.

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. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, by nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się istniejącą tkankę miejscowości.
- 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 – w obszarze przedmiotowego planu nie przewiduje się inwestycji powodujących konieczność przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na gruntach rolnych podlegające ochronie;
 - 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 nową zabudowę położonych pośród istniejącej zabudowy lub na jej obrzeżach, o najlepszej dostępności komunikacyjnej i wystarczającym uzbrojeniu.
- 7) *prawa własności;*
- Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych na terenach gminnych, natomiast na terenach prywatnych utrzymano dotychczasowe funkcje, z możliwością ich rozwoju;
- 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 rozwiniętą infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia, a także zapewniają rozwój infrastruktury technicznej. Największe zmiany w zagospodarowaniu terenu planuje się na dotychczasowych terenach rolniczych, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ewentualnymi usługami. Poza tym wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych planuje się uzupełnianie istniejącej zabudowy stwarzając możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej, a także utrzymanie funkcji rolnej. Nie wprowadza się nowych funkcji. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości, gdzie z jednej strony zapewnia się tereny pod rozwój produkcji rolnej i usług, czyli miejsc pracy, a z drugiej strony – tereny mieszkaniowe. 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;*

Jak wspomniano wyżej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, z rozbudowaną siecią komunikacyjną i infrastrukturą techniczną. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują jedynie zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia.

Wyznaczanie terenów pod nową zabudowę usługową i mieszkaniową w obrębie istniejącego zainwestowania nie stwarza potrzeby wytyczania nowych dróg i powiązań 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;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie 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 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 Nietkowice 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