

UCHWAŁA NR(projekt)
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;
 - 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;
 - 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML - stanowiące załącznik nr 4.
3. Uchwała niniejsza:
 - 1) jest zgodna z uchwałą nr LXII/552/2022 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Urzuty, gmina Nowogród Bobrzański;
 - 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański uchwalonego uchwałą nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. ze zmianami.
4. 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;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji budynków i wiat, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;
 - 4) usługach - należy przez to rozumieć działalność w zakresie m.in.: handlu detalicznego, agroturystyki, zdrowia, opieki, usług biurowych itp.;
 - 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której odbywać się będzie zjazd na działkę;
 - 6) 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;
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 2. Przeznaczenie terenów. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:
 - 1) tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem **MN** z dopuszczeniem wbudowanej funkcji usługowej zajmującej maksymalnie do 49% powierzchni zabudowy;
 - 2) teren lokalizacji stacji elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem **IE**;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolem **KR**.
2. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **MN**:
 - 1) zabudowę jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;
 - 2) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - do 12m;
 - b) gospodarczych, garażowych, wiat - do 6m;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35° - 45° , z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę, w odcieniach ceramiki naturalnej lub szarości, z dopuszczeniem:
 - a) dachów płaskich zajmujących maksymalnie do 30% powierzchni zabudowy;
 - b) dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci 20° - 30° na budynkach usługowych, gospodarczych, wiatach i garażach oraz części usługowej budynku mieszkalno-usługowego;
 - 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych 6m-30m, pozostałych 3m-40m;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku 400m^2 ;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - 7) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wjazdy na tereny zabudowy z ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnym;
 - 9) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny wliczając garaż,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach z zabudową usługową na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej;
2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **IE** ustala się:
 - 1) lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej o maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki i maksymalnej wysokości do 4m, z dachem płaskim;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

§ 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KR** ustala się budowę dróg wewnętrznych o ruchu pieszo-jezdnym, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy i ewentualne ciągi komunikacyjne.
2. Na terenach **MN** dopuszcza się wydzielenie ciągów komunikacyjnych:
 - 1) ruchu pieszo-jezdnego o szerokości co najmniej 8m, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy, z miejscem do zawracania w przypadku ciągu wymagającego zawracania;
 - 2) ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3m.
3. Drogi wewnętrzne **KR** i ewentualne ciągi komunikacyjne ruchu pieszo-jezdnego ustala się jako drogi pożarowe.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów **KR** i **IE** oraz w ciągach komunikacji;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1 – z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) 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 zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się ujęcia własne do celów innych niż do spożycia wody przez ludzi - z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Odnośnie ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych - z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) nakazuje się, w przypadku powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji.
4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony lub do zbiorników na deszczówkę.
5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie odbiorców z mikroinstalacji lub z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
 - 2) oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.
6. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.
7. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

1. Na terenach objętym niniejszym planem:
 - 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie.

- 3) przed realizacją nowej zabudowy nakazuje się rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na terenie objętym inwestycją.
2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania zabudowy (budyneków, wiat), nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku symbolem **KR**, na których ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, w tym umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny **MN** – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.
4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu.
5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W przypadku prowadzenia robót ziemnych, ze względu na lokalizację inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego Urzuty 12 (AZP 65-13/44) stanowiącego punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej, ślad osadniczy z okresu starożytności i późnego średniowiecza, które ujęte jest w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkrywają przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W przypadku scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:

- 1) minimalny front działki: 6 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90° z tolerancją do 25°;
- 4) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;
- 5) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Plan nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 12. 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

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów 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 – z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 13.

Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 14.

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