

Uchwała Nr2014
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

*Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański **uchwala się co następuje:***

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmujący tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański, położone w rejonie ulic: Słowackiego, Warsztatowej i Witosy.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1)** rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2)** rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3)** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

§ 3. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1)** tereny górnicze ,
- 2)** obszary osuwania się mas ziemnych,
- 3)** obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1)** 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, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 2)** usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, drobne usługi takie jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;
- 3)** działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 4)** budynku istniejącym/obiekcie istniejącym – należy przez to rozumieć budynek/obiekt, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę lub został wybudowany przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu,
- 5)** wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100,
- 6)** wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie

murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100,

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz akty prawne organów miasta Nowogród Bobrzański.
 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) dach płaski – dach o spadku do 12°,
 - 2) plan – komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Nowogród Bobrzański.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne, o których mowa w rozdziałach od 2 do 6 oraz od 8 do 11, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.
 2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, przebieg linii energetycznych, mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny, oznaczone na rysunku symbolem – „**MNg**”;
- 2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – „**MWg**”;
- 3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – „**MW**”;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – „**U**”;
- 5) tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – „**KS**”;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – „**ZD**”;
- 7) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „**WS**”;
- 8) tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZP**”;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem - „**KD**”;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcje stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny „**MNg**”, obejmują projektowaną zabudowę: wolnostojącą, bliźniaczą albo szeregową o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym o powierzchni użytkowej do 300 m2, stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;
- 2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym „**MWg**”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę budynkami zbiorowego zamieszkania o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, których powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 150 m2, stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;
- 3) teren zabudowy wielorodzinnej „**MW**”, obejmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 4) tereny zabudowy usługowej „**U**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej dopuszczeniem działalności produkcyjnej;
- 5) tereny zabudowy zespołami garażowymi „**KS**” obejmują istniejące i projektowane garaże.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 6 - 9, obowiązuje funkcja zgodna z

przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) realizację chodników i ścieżek rowerowych,
- 2) przesłonięcie od strony przestrzeni publicznych obiektów takich jak śmietniki, małą architekturą lub zielenią,
- 3) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach rozdziału 7,
- 4) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami „KD”;
- 5) lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:
 - a) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
 - b) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym wysokości, formy dachu zgodnie z ustaleniami rozdziału 7,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji, spadku dachu oraz poziomu kalenicy w przypadku dachów stromych, lub atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań jedynie w segmentach skrajnych zabudowy szeregowej,
 - c) stosowanie na dachach stromych pokrycia w tonacjach brązu, czerwieni lub szarości,
 - d) w przypadku zabudowy zespołami garażowymi realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji oraz poziomu gzymsu,
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, okładzin z tworzyw sztucznych,
- 3) dopuszcza się: dla istniejących budynków: przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę.

3. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 8,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek:
 - a) pod realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6m oraz parkingów i garaży,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ,
 - b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,
 - c) lokalizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.
 - 2) dopuszcza się: realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.
- 2.** Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się przy remoncie i rozbudowie istniejących dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi utworzenie pasa zieleni towarzyszącej i tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się
 - a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej ponowne wykorzystanie,
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MNg”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MWg” i „MW”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) ogrodów działkowych „ZD”, które kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

ROZDZIAŁ 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”, tereny zieleni gminnej i zadrzewień oznaczone na rysunku symbolem „ZP”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: miejsc parkingowych, chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce, w formie ławek, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNg”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, nie większa niż 11,0 m,
 - c) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° do 45°,
 - d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40%,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 2) dopuszcza się:
- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,
 - b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej albo dachów płaskich;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących powyżej 2 stanowisk.

§ 13. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczony na rysunku symbolem – „**MWg1**” dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – cztery kondygnacje, składających się z parteru, 2 pięter oraz poddasza i nie większa niż 16,0 m,
 - c) dachy płaskie,
 - d) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - e) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu oraz od niewydzielonych dróg wewnętrznych,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację parterowych zespołów garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – „**MWg2**” oraz , teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – „**MW**”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - b) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - c) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 2) dopuszcza się:
- a) dla istniejących budynków przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę,
 - b) lokalizację: garaży, budynków gospodarczych wolnostojących, altan, przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”, z zastosowaniem dachów płaskich.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – „**U**”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru, piętra, nie większa niż 8,0 m,
 - c) dachy płaskie,
 - d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,
 - e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce 50 m² powierzchni budynku,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 80%,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;

- 2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”;

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – „KS” dla których ustala się następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – jedna kondygnacja, nie większa niż 3,0 m,
- 2) dachy płaskie,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 100%,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej indywidualnie,
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – indywidualnie.

§ 17. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – „ZD” dla którego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) altan zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) wewnętrznych dróg dojazdowych.
- 2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych.

§ 18. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „WS”:

- 1) dopuszcza się budowę przejść pieszych, obiektów małej architektury, zbiorników, budowli i urządzeń rekreacyjnych,
- 2) zabrania się realizacji ogrodzeń oraz ograniczania przepływu wody.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”:

- 1) dopuszcza się budowę: placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń infrastruktury drogowej i parkingów, ścieżek rowerowych, wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych,
- 3) zabrania się budowy garaży oraz budynków gospodarczych.

ROZDZIAŁ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o min. szerokości 6,0m,
- 5) nie określa się:
 - a) minimalnej powierzchni wydzielanych działek,
 - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 6) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

ROZDZIAŁ 9

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

§ 21. 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,

- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych,
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.
2. Dla istniejącej linii napowietrznej SN-20kV ustala się pas eksploatacyjny wolny od zabudowy kubaturowej o szerokości 12m, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.
 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków **bytowych, komunalnych i przemysłowych** do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) **ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;**
 - 4) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
 - 5) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia;
 - 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, wody te mogą zostać odprowadzone na tereny „ZP” oraz tereny znajdujące się poza granicami planu.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem;
 - 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
 - 4) **na terenach oznaczonych symbolem „ZP” dopuszcza się wydzielenie działek w szczególności pod urządzenia elektrotechniczne – stacje transformatorowe przy granicy z drogami oznaczonymi symbolem „KD”.**
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnego źródła ciepła albo lokalnych kotłowni,

- 2) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej i energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem:
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
 - 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 23. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej KD o szerokość w liniach rozgraniczenia 6,5 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez ciągi komunikacji stanowiące dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6,0 m, nie wyznaczone graficznie w planie.
 2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.
 3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
 - 1) zachowanie, określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony,
 - 2) zabezpieczenie w ramach budowanych parkingów miejsc postojowych dla osób posiadających karty parkingowe, na terenie oznaczonym symbolem „MWg” i „MW”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy,
- 2) lokalizację parkingów naziemnych,
- 3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno- wypoczynkowe,
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

ROZDZIAŁ 12

Stawki procentowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 13

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowogród Bobrzański.

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