

UCHWAŁA NR XII/45/2015
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM

z dnia 30 czerwca 2015 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), uchwała 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 skali 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 ilorzem 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 poziomego kalenicy w przypadku dachów stromych, lub attyki 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 poziomego 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 poprawieniu 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.

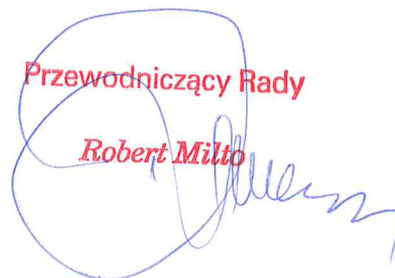
Rozdział 13

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.

Przewodniczący Rady
Robert Milto



Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała 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.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby zorganizowanego zagospodarowania terenu o funkcji mieszkaniowej w szczególności związanej z budownictwem gminnym z towarzyszącą zielenią oraz możliwości pozyskania terenów z zasobu ANR.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza, które zostaną rozstrzygnięte przez Radę Miejską.

Projekt planu jest niesprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański.

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

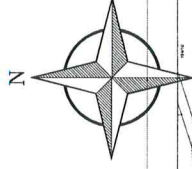
GMINA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY

TERENY W OBRĘBIE NR 1 MIASTA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI POŁOŻONE
W REJONIE ULIC: SŁOWACKIEGO, WARSZTATOWEJ I WITOSA

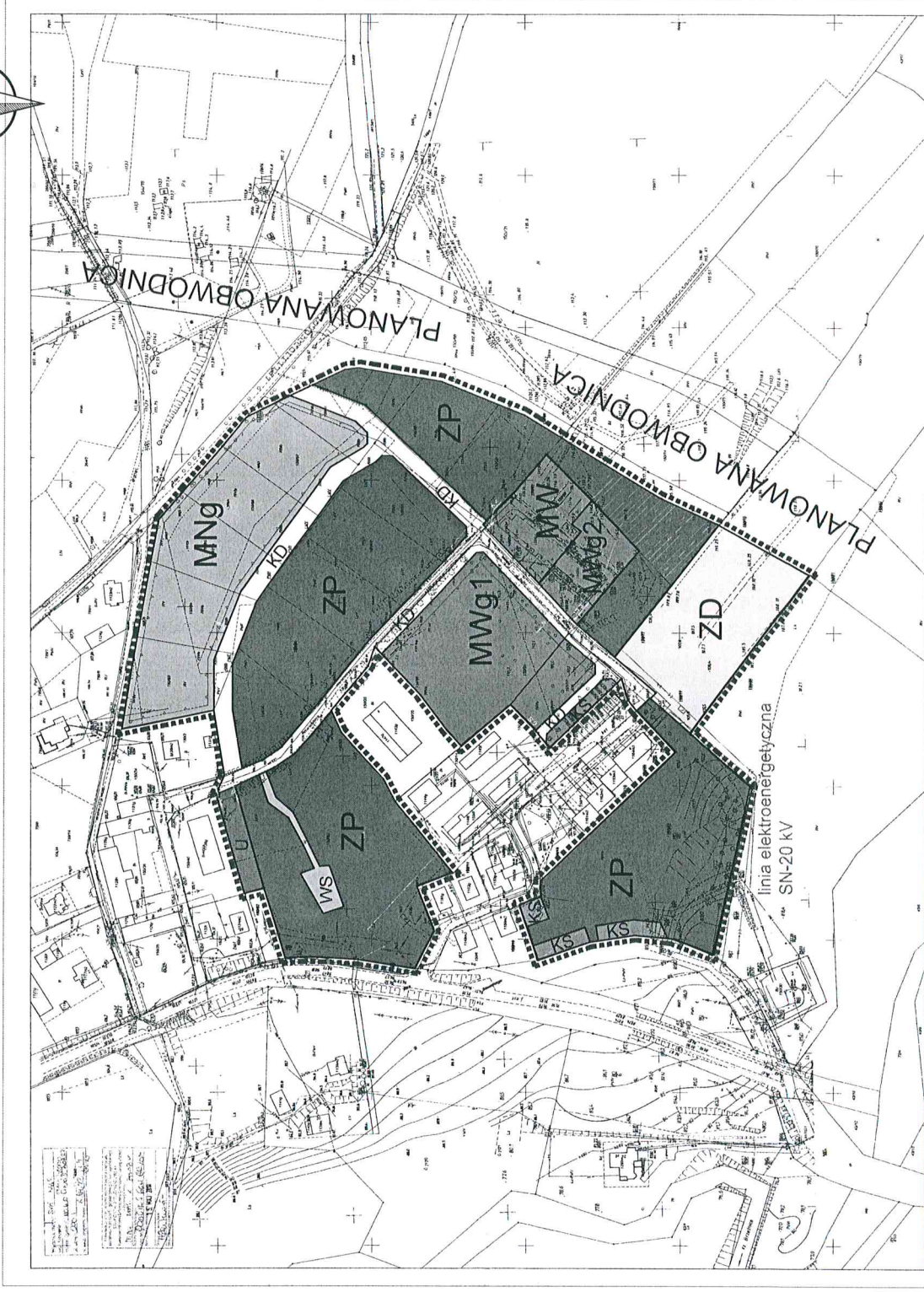
SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA



RADA MIEJSKA
w Nowogrodzie Bobrzańskim
ul. Słowackiego 1/1
66-010 Nowogród Bobrzański

RYSYNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIII/45/2015
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE
BOBRZAŃSKIM
Z DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU



OZNACZENIA: Przewodniczący Rady

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- NIERZEKRAZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY GMINNYM BUDOWNICTWEM MIESZKANIOWYM JEDNORODZINNYM
- TERENY ZABUDOWY GMINNYM BUDOWNICTWEM MIESZKANIOWYM WIELORODZINNYM
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZESPOŁAMI GARAZOWYMI
- TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY ZIELENI GMINNEJ I ZARZEMIEŃ
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

WYRYS ZE STUDIUM



ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 18 czerwca 2015 r. o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu wymienionego wyżej projektu planu, Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej 22-05-2015:

1. Zgłaszający uwagę:

Pan Zdzisław Wawrzyńczyk, zamieszkały w Nowogrodzie Bobrzańskim, ul. Witosa 6/16

Treść uwagi:

Większość zamieszkujących teren osiedla jest przeciw planowanej budowie budownictwa gminnego na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu jako MWg1.

Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony zgodnie 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.

Przedmiotem projektu jest potrzeba zorganizowanego zagospodarowania terenu o funkcji mieszkaniowej w szczególności związanej z budownictwem gminnym i towarzyszącą zielenią. Planowane funkcje nie wpłyną negatywnie na środowisko i na ludzi oraz pozwolą na pozyskanie terenów z ANR.

Uwaga wniesiona w terminie składania uwag 11-06-2015

2. Zgłaszający uwagę:

Aleksandra Jursza - przedstawiciel Nowogrodzkiej Grupy Działaczy Proekologicznych w Nowogrodzie Bobrzańskim

Treść uwagi:

Brak zgody na budowę obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Uzasadnienie

Uwaga zawarta w piśmie **nie dotyczy** ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego. Teren, którego dotyczy uwaga nie obejmuje zakresu określonego 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. Projekt planu nie obejmuje trasy planowanej obwodnicy. Działki przeznaczone pod obwodnicę sąsiadują z terenami objętymi planem. W projekcie planu na terenach sąsiadujących z planowaną obwodnicą dopuszczono stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

Przewodniczący Rady

Robert Milto

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/45/2015
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 30 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

- 1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
- 2) Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
 - a) środków pomocowych,
 - b) kredytów i pożyczek,
 - c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
 - d) obligacji komunalnych.

Przewodniczący Rady
Robert Miłto