

## Projekt

Burmistrza Miasta z dnia 05-02-2018

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM z dnia .....

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego teren w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz uchwały Nr XIX/98/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 17.12.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego teren w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański, uchwała się co następuje:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego teren w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański położony w rejonie ul. Nad Bobrem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 500.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.
6. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r., z późniejszymi zmianami.

**§ 2.** 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;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych;
- 4) 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;
- 5) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 8) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, urządzenia energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

#### Rozdział 2

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

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

- 1) **KS** – teren zabudowy zespołami garażowymi;
- 2) **E** – teren urządzeń elektroenergetycznych.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
    - a) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy lub blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
    - b) sytuowanie na terenach KS zespołów garażowych i obiektów towarzyszących bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) zakazuje się:
    - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
    - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych,
    - c) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
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 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się:
  - a) lokalizowania instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów,
  - b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

### Rozdział 5

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Teren objęty planem znajduje się na obszarze układu urbanistycznego Nowogrodu Bobrzańskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne (art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*).

2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązania kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### Rozdział 7

### Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

- § 9. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KS** – teren zabudowy zespołami garażowymi ustala się:
- 1) budowę zespołów garażowych dla samochodów osobowych;
  - 2) linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu od 5,8m do granicy działki z terenami komunikacji drogowej,
    - b) dla pozostałych terenów graniczących z terenem KS dopuszcza się sytuowanie obiektów przy granicy nieruchomości,
  - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03 i nie większa niż 0,9;
  - 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 95% powierzchni działki,
  - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki;
  - 6) szerokość elewacji frontowej 3,5m-50m;
  - 7) maksymalną wysokość do 6m;
  - 8) ilość kondygnacji 1;
  - 9) dachy płaskie;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg ul. Nad Bobrem.
- § 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** – teren urządzeń elektroenergetycznych:
- 1) ustala się:
    - a) utrzymanie elektroenergetycznej stacji transformatorowej,
    - b) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m,
    - c) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna;
  - 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

#### Rozdział 8

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

- § 11.1. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.
2. Obszary zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku odpowiednim szrafem.

#### Rozdział 9

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 12.1. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod realizację: dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy oraz na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości.

#### Rozdział 10

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

- § 13.1. Ustala się dla istniejących sieci elektroenergetycznych SN-15kV (20kV) pas ochrony funkcyjnej o szerokości 12,0m, w granicach którego:

- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
    - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
    - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:
    - a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,
    - b) komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - c) miejsc parkingowych,
    - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
    - e) zieleni niskiej.
2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

## Rozdział 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 14.1.** W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem poprzez istniejące połączenia z drogą gminną ul. Nad Bobrem.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) dystrybucyjną infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach niewymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
  - 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie wód, rurami o minimalnej średnicy DN 160 mm, na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
  3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - 1) ustala się poprzez zaopatrzenie odbiorców ze stacji transformatorowych SN/nN oraz kablów sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
    - 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
  4. Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w ust.1.

## Rozdział 12

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 16.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 13

### **Stawki procentowe**

**§ 17.** 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 30%.

## Rozdział 14

### **Przepisy końcowe**

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