

UCHWAŁA NR XXIII/205/2020
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim
w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w 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.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą Nr VIII/49/2019 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja;
- 2) 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. 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 ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię:
 - a) do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - b) którą przekraczają (z wyjątkiem linii na terenie U1) maksymalnie o 1,5 m elementy budynku wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia i okapy, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, np.: schody, pochylnie, tarasy,
 - c) którą przy lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat należy traktować jak linię nieprzekraczalną;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia i okapy, 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 zarówno usługi publiczne jak i działalności z zakresu m.in.: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, sportu, rekreacji, opieki, zdrowia, terapii (w tym hipoterapii), finansów, usług biurowych i rzemieślniczych;
- 7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której odbywać się będzie zjazd;
- 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.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy, którą wyznacza lico ściany frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową;
- 5) linie wyznaczające korytarz infrastruktury technicznej, w którym obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz zakaz zabudowy kubaturowej do momentu likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych w tym obszarze;
- 6) linia elektroenergetyczna 20kV do skablowania;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 8) granica zabytkowego założenia urbanistycznego – strefa ochrony konserwatorskiej;
- 9) budynki zabytkowe przeznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

6. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Oddział 1

Przeznaczenie terenów. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny o funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MN;
- 2) tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MNU, z usługami zajmującymi od 0% do 70% powierzchni zabudowy;
- 3) tereny o funkcji usługowej oznaczone na rysunku symbolami U1, U2;
- 4) oznaczony na rysunku symbolem W - teren rowu melioracyjnego, przez który dopuszcza się realizację ciągów komunikacji z zachowaniem przepływu wody;
- 5) teren lokalizacji kontenerowej stacji elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem EE;
- 6) oznaczony na rysunku symbolem KDL – teren przeznaczony pod drogę publiczną lokalną;
- 7) oznaczone na rysunku symbolem KDW – tereny przeznaczony pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu jako tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - o parametrach zabudowy wg ustaleń planu.

3. Nie ustala się terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Oddział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MN, MNU, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) zabudowę jako wolnostojące lub bliźniacze budynki parterowe z poddaszem lub dwukondygnacyjne z poddaszem, o maksymalnej wysokości do 12m;
- 2) realizację parterowych budynków gospodarczych, wiat i garaży na zapleczu działek;
- 3) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 40^o-45^o, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, szarości i czerni, z dopuszczeniem dachów jedno- i dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 20^o-45^o na budynkach gospodarczych, wiatkach i garażach;
- 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych 7m-20m, pozostałych 3m-20m;
- 5) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1;
- 7) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;
- 8) wjazdy na teren z przylegających ciągów komunikacyjnych;
- 9) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na działce dla funkcji mieszkaniowej wliczając garaż oraz co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- 10) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) pozostawienie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa terenu o minimalnej szerokości określonej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U1, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) budowę budynku bezpośrednio przy granicy z działką nr ewid. 285/3;
- 2) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 20^o-45^o z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryty dachówką w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, szarości i czerni ;
- 3) szerokość elewacji frontowej 10m-23m;
- 4) wysokość maksymalnie do 12m;
- 5) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 8) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U2:

- 1) budowę budynków wolnostojących lub w zespołach zabudowy, wiat;
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 20^o-45^o, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, szarości i czerni;
- 3) szerokość elewacji frontowych 10m-30m;
- 4) wysokość maksymalnie do 11m;
- 5) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 48% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

8) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem EE ustala się:

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

Oddział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 4. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi biegnącymi m.in. po granicy działki nr ewid. 285/6 i działki nr ewid. 287/2 na odcinku ok. 99 m, ustala się budowę drogi publicznej:

- 1) o twardej nawierzchni jezdni o szerokości 5,5m-6m z dwustronnym chodnikiem i zjazdami;
- 2) z rzędem drzew po obydwu stronach jezdni;
- 3) z dopuszczeniem realizacji przystanków autobusowych, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, pasów zieleni i innych urządzeń związanych z drogą.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW ustala się budowę ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

3. Drogę publiczną KDL i ciągi komunikacyjne KDW ustala się jako drogi pożarowe.

4. Na terenach MN, MNU, U1, U2 dopuszcza się wydzielanie ciągów komunikacyjnych: ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3m i ruchu pieszo-jezdnego o szerokości co najmniej 8m.

5. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

Oddział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów KDL, KDW, EE;
- 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 dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków:

1) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się, do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej i do istniejących odbiorników po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
 - d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
- 2) dopuszcza się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
 - b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.
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 o minimalnej średnicy przewodu 25mm, prowadzonej w pasach drogowych poza jezdnią, z dopuszczeniem przekraczania pod jezdnią po uzyskaniu odstępstwa wynikającego z przepisów odrębnych.
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.
10. Zakazuje się budowy:
- 1) turbin wiatrowych,
 - 2) obiektów do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

Oddział 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
- a) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy,
 - b) poziom posadzki dolnej kondygnacji powyżej powierzchni istniejącego terenu - na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z wyłączeniem obiektów sytuowanych wyłącznie na czas budowy.
2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania zabudowy (budynków, wiat), nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Oddział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ulic i ciągów komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonych na rysunku symbolami KDL, KDW, na których ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

Oddział 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) MNU - kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zabudowy zagrodowej - 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. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu.

6. Przed realizacją nowej zabudowy nakazuje się rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na terenie objętym inwestycją.

7. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Oddział 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment zabytkowego założenia urbanistycznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków – w strefie obowiązują następujące zapisy:

- 1) budynki oznaczone symbolami „a”, „b”, „c” widniejące w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków należy utrzymywać w istniejącej w dniu uchwalenia planu formie architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) w budynku „b” należy zachować rysunek zdobień na elewacji (obramowania wokół otworów) oraz odtworzyć stolarkę na wzór istniejącej historycznej pod względem formy;
- 3) zakazuje się stosowania pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten itp. na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 5) zabudowę należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i estetycznym;
- 6) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

3. 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.

Oddział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. Odnośnie zasad i warunków 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: 300 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90^o z tolerancją do 25^o;
- 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.

Oddział 10

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

§ 11. Ustala się wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV (20 kV) pas technologiczno szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach którego w czasie istnienia linii obowiązują zakazy:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyższej niż 3 m. Po likwidacji linii zakazy w wyznaczonym pasie nie obowiązują. Teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.

Oddział 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

§ 12. 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. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXV/149/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański przy ul. Zielonogórskiej i Henryka Brodatego i zmiany przy ul. Warzywnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 84, poz. 1320).

§ 14. 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 %.

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

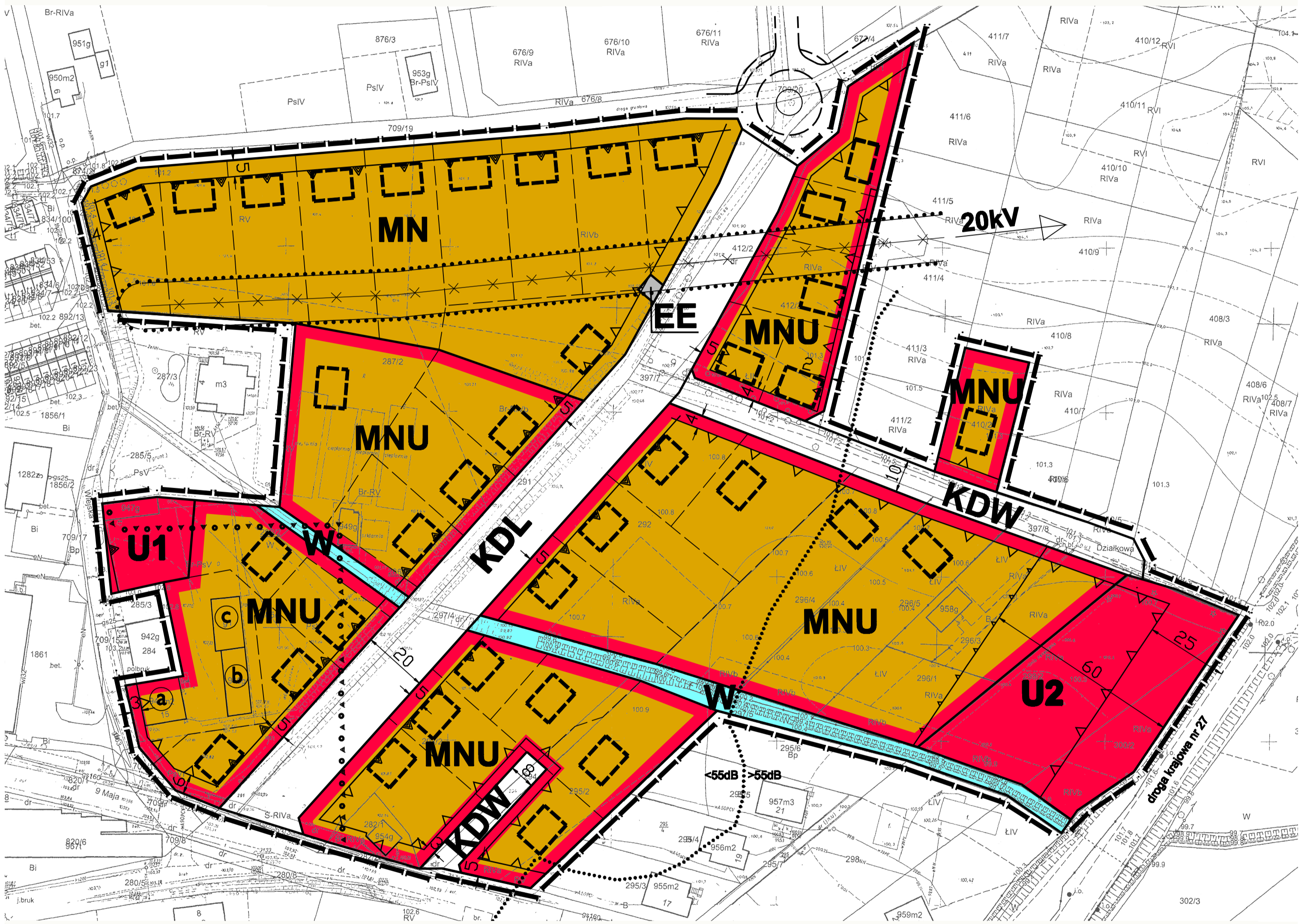
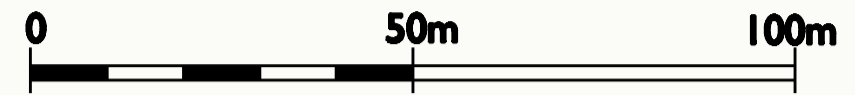
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Sawicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM W REJONIE ULIC: WIEJSKIEJ, UNII EUROPEJSKIEJ, 9 MAJA

skala 1:1000

**WYRYS ZE STUDIUM
 UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO
 MIASTA
 NOWOGRÓD
 BOBRZAŃSKI**



OZNACZENIA:

- granice terenu objętego planem
- Obowiązujące ustalenia planu:**
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- linia elektroenergetyczna 20kV do skablowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej
- MNU tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej
- U1,U2 tereny zabudowy usługowej
- W teren rowu melioracyjnego
- KDL teren drogi lokalnej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- EE teren kontenerowej stacji elektroenergetycznej
- granica zabytkowego założenia urbanistycznego - strefa ochrony konserwatorskiej
- budynki zabytkowe przeznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- Oznaczenia informacyjne - nieobowiązujące:**
- projektowane linie podziałów wewnętrznych
- projektowana zabudowa
- granica dopuszczalnego całodobowego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 27

**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
 I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.**
 UL. KUPIECKA 21
 65-426 ZIELONA GÓRA
 TEL. (0-68)3202107, 3246087

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/205/2020
Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego
z dnia 27 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja stwierdza się, że wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 2020 poz. 713 ze zm.), oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. 2019 poz.869 ze zm.) Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego 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 odrębnych, 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr VIII/49/2019 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.

Obszar objęty opracowaniem o pow. ok. 5,2 ha położony jest po wschodniej stronie miasta Nowogród Bobrzański, ograniczony ulicą Henryka Brodatego od wschodu, ulicą 9 Maja od południa i ulicą Wiejską od zachodu. Teren od strony północnej przylega do terenów rolnych. Przedmiotowy teren jest stopniowo zabudowywany domami jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im usługami.

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 paragrafie 6 uchwały ustalono ponadto realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp. W paragrafie 3 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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 paragrafie 3 uchwały, gdzie ustalono formy dachów oraz rodzaj i kolor pokrycia.
- 3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz zakazując lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
 - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, nie ma również gruntów leśnych;
- 4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w paragrafie 9 w ten sposób, że na rysunku zaznaczono strefę ochrony konserwatorskiej a budynki przeznaczone do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków zostały w odpowiedni sposób zaznaczone i wyróżnione na rysunku planu. Zapisy planu szczegółowo określają sposób postępowania w strefie i z obiektami zabytkowymi, jak również sposób postępowania w przypadku ewentualnego znalezienia przedmiotów nasuwających przypuszczenia, że mogą być zabytkiem. Dobra kultury współczesnej na obszarze planu nie występują.
- 5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
 - a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 8 kwalifikując

- tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu oraz w paragrafie 11 poprzez ustanowienie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych pasach;
- b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 7, 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 zabudowę uzbrojonych w niezbędne media lub możliwe do uzbrojenia, a także o najlepszej dostępności komunikacyjnej;
- 7) *prawa własności;*
Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców w miarę możliwości na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób i podmiotów prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;
- 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. 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 paragrafie 5 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) *potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.*
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w paragrafie 5 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

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 części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, ze wstępnie wytyczonymi szlakami sieci komunikacyjnej, z infrastrukturą techniczną w pełni obsługującą istniejącą zabudowę i posiadającą rezerwy do obsługi kolejnych terenów zabudowy. Ustalenia przedmiotowego planu sankcjonują istniejącą zabudowę i w sposób uporządkowany wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę. Rozwiązanie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują istniejącą zabudowę i wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej możliwie najkrótszymi odcinkami dróg dla jak największej ilości działek.

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 sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając zabudowę 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 bardziej 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;*

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając i uzupełniając istniejącą zabudowę;

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.*

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, z dostępem do sieci komunikacyjnej, ale w różnym stopniu wyposażone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.

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

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności 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., zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/252/06 z dnia 26 stycznia 2006 r., Nr XXIII/143/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r., Nr VIII/43/11 z dnia 10 maja 2011 r., Nr X/56/11 z dnia 14 czerwca 2011 r., Nr XII/42/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. i Nr XXV/146/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r., oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą Nr LXV/403/2018 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 października 2018 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański.

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 w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja.*

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 Gminy Nowogród Bobrzański uchwalonego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. ze zmianami.*

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