

Projekt

z dnia 16 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański
obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały.

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;
- 4) dane przestrzenne.

3. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XXXVI/342/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały;
- 2) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański przyjętego uchwałą NR XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

§ 2. 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) 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.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieruchome zabytki archeologiczne znane w kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, negatywnie zweryfikowane.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową, w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) ustala się realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w ciągach poszczególnych odcinków dróg.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu nie ma możliwości wprowadzania zabudowy, nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

Oddział 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny o symbolach MUT, US kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno- wypoczynkowe, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących:

- 1) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Oddział 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. W obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Dobroszów Mały II (AZP 65-11/8)- relikty osady z wczesnego średniowiecza;
- 2) Dobroszów Mały III (AZP 65-11/9)- relikty osady z wczesnego średniowiecza oraz średniowiecza;
- 3) Dobroszów Mały IV (AZP 65-11/8)- relikty osady z okresu wpływów rzymskich.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych w obszarze stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne.

Oddział 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - 2) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.
2. w granicach przestrzeni publicznych;
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni;
 - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych.

Oddział 5.

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MUT, 2MUT, 3MUT, 4MUT, 5MUT, 6MUT, 7MUT, 8MUT, 9MUT, 10MUT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjna;
- 2) lokalizację:
 - a) zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) parterowych budynków gospodarczych, wiat i garaży na zapleczu działek,
 - c) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.05,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°- 45°,
 - g) zabudowa w formie wolnostojącej;
- 4) dla części terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 5) dla części terenów 1MUT, 2MUT, 3MUT, 5MUT, 6MUT położonych w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji w otoczeniu zbiorników wodnych;
- 2) lokalizację:
 - a) zabudowy służącej obsłudze terenów sportu i rekreacji,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.05,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m,
 - f) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°-45°;
- 4) dla części terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 5) dla części terenu 1US położonej w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy;
- 3) w związku z położeniem terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 4) dla części terenu położonej w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakaz wykonywania robót i czynności, mogących utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
- 3) w związku z położeniem terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu- zakaz zabudowy za wyjątkiem budynków i budowli dopuszczonych w przepisach odrębnych o lasach, dla których ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.30,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,00m dla budynków,
 - 32,00m dla obiektów ochrony przeciwpożarowej lasów,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 0°- 45°,
- 3) w związku z położeniem terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 4) dla części terenów 2ZL, 3ZL położonych w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne dojazdowe;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w związku z położeniem terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 5) dla części terenu 2KDD położonej w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w związku z położeniem terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały;
- 5) dla części terenu 4KDW położonej w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują par. 22 niniejszej uchwały;

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IT, 2IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (energetyki),
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej.
- 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1.00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
- 4) w związku z położeniem terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy par. 20 niniejszej uchwały.

Oddział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 17. 1. Część terenów objętych planem leży w granicach złóż surowców mineralnych:

- 1) Krzystkowice KN1803,

2) Nowogród Bobrzański- Zbiornik KN1616;

2. W granicach wymienionych złóż obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Część terenów objętych planem leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bobru, gdzie obowiązuje czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych doliny rzeki Bóbr;

§ 19. Część terenów objętych planem leży w granicach Specjalnego Obszarów Ochrony Siedlisk PLH080068 Dolina Bobru, dla tych terenów obowiązuje zakaz działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, będące przedmiotem ochrony wymienionego obszaru.

§ 20. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi (Q 10%),
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi (Q 1%);
- 3) międzywałą, tj. obszaru między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

2. Dla terenów położonych w zasięgu obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3 obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych i urządzeń wodnych.

3. Na terenach położonych w zasięgu obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 2:

1) istniejąca zabudowa może podlegać modernizacji, rozbudowie w zasięgu określonym planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dla tych budynków, w przypadku prowadzenia prac budowlanych obowiązuje:

- a) nakaz podniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q 1%);
- b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

2) dla nowej zabudowy obowiązuje:

- a) nakaz podniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q 1%);
- b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje ponadto:

- 1) nakaz stosowania technologii budowlanych uwzględniających możliwość zalania wodami powodziowymi;
- 2) nakaz zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 3) nakaz stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych;
- 4) zakaz gromadzenia ścieków, z wyjątkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi (Q 0,2%) i obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W ich zasięgu nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy jednak projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

2. Dla nowej zabudowy, rozbudowy i adaptacji istniejącej zabudowy, w granicach obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- 1) zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 2) stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych.

§ 22. Przez część obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim otoczeniu przebiega odcinek wału przeciwpowodziowego rzeki Bóbr. W odległości 50,0 m od stopy wału (od strony odwodnej i odpowietrznej) ustala się zasięg strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego. W granicach strefy obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 23. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W odległości 50,0 m od podstawy wałów przeciwpowodziowych obowiązują przepisy odrębne.

Oddział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24. 1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie oraz scalanie i podział nieruchomości.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry działek przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) minimalny front działki: 6 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90° z tolerancją do 25°;

4. podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;

5. dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i dróg.

Oddział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z:

- 1) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
- 2) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej, zieleni, zjazdów;

3. Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych i chodników;

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

5. Należy zapewnić drogi pożarowe do obiektów, dla których jest to wymagane na podstawie przepisów odrębnych.

§ 26. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:

- 1) dla nowych budynków w zabudowie rekreacyjnej: 1 stanowisko postojowe;
- 2) dla terenów sportu i rekreacji: 2 stanowiska postojowe.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach sportu i rekreacji w otoczeniu zbiorników wodnych w ilości 1 miejsca. Na pozostałych terenach miejsca te należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

Oddział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na następujących zasadach:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami IT, KDD, KDW;

- 2) na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1- z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się lokalizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

§ 28. W zakresie sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę do celów użytkowych i przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 29. W zakresie sieci i urządzeń służących do odprowadzania ścieków dopuszcza się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- 2) odprowadzenie ścieków do:
 - a) zbiorników bezodpływowych,
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 30. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej i istniejących odbiorników,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony teren w granicach działki,
 - b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych, studniach chłonnych oraz za pomocą innych rozwiązań technicznych służących do tego celu.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;
- 2) zakazuje się budowy:
 - a) turbin wiatrowych,
 - b) obiektów do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 35. 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 %.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniana rada gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XXXVI/342/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały.

Obszar o powierzchni 87,54 ha objęty przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży w centralnej części gminy, w odległości około 2,5 km w kierunku południowym od miasta Nowogród Bobrzański. Obejmuje on tereny dawnego wyrobiska kruszywa poddanego rekultywacji w kierunku wodnym. W sąsiedztwie wschodniej i północnej granicy obszaru leży koryto rzeki Bóbr.

Centralną część obszaru zajmuje zbiornik wodny dawnego wyrobiska, otaczają go tereny istniejącej zabudowy rekreacyjnej. W północnej części obszaru zlokalizowane są nieużytkowane obiekty dawnego ujęcia wody dla funkcjonującego w sąsiedztwie Nowogrodu Bobrzańskiego w okresie II Wojny Światowej przedsiębiorstwa DAG Fabrik Christianstadt Nobel Dynamit AG).

Istniejącą zabudowę otaczają lasy i częściowo tereny wykorzystywane rolniczo, w tym zwarty kompleks leśny graniczący z obszarem opracowania od strony zachodniej. Od wschodu granicę opracowania wyznacza wał przeciwpowodziowy, chroniący przed skutkami wystąpienia powodzi w dolinie rzeki Bóbr. Przy zachodnim brzegu zbiornika wodnego zlokalizowano plażę gminną, stanowiącą miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców okolicznych miejscowości.

Opisywane tereny są skomunikowane z otoczeniem za pośrednictwem drogi gminnej, prowadzącej w kierunku północno zachodnim do skrzyżowania z drogą krajową nr 27.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającym typem przeznaczenia terenu jest zabudowa rekreacyjna oraz tereny sportu i rekreacji w otoczeniu zbiorników wodnych, których intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy, o nieustalonej uprzednio lokalizacji, negatywnie zweryfikowane. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w ich otoczeniu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;

- 2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r.
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę nr XXXVI/342/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały, Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański przyjętego uchwałą NR XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczone o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2021 r.

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik nr 3 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy 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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 poz. 247):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze.