

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Kłępina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.199 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Kłępina.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

4. Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą nr XVII/78/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Kłępina;
- 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, przyjętego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r., Nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r., Nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r., Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 czerwca 2011 r. i Nr XII/42/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r.

§ 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 planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych;
- 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 usługi, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji;
- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;
- 8) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne.

Rozdział 2

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

- 1) **U/P** – teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Na terenie objętym niniejszym planem: ustala się:

- 1) ustala się:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

- b) lokalizację obiektów tymczasowych funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
 - b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych.
2. 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 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 6.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.
2. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska
3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. Prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej, którą stanowi teren oznaczony symbolem KDD:
- 1) ustala się:
 - a) ogólnodostępność,
 - b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
 - 2) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpaleru i lokalizację małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2 m.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/P:
- 1) ustala się:
 - a) funkcję usługowo – produkcyjną w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo produkcyjnej,
 - b) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 2,0,

- minimalna 0,1,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 4 m i nie większej niż 20 m,
- g) maksymalną wysokość budynków usługowych lub produkcyjnych do 20 m, obiektów towarzyszących do 10 m,
- h) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych lub produkcyjnych od 1 do 4, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,
- i) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych lub produkcyjnych 6 m – 100 m, obiektów towarzyszących 3 m – 60 m,
- j) dachy płaskie,
- k) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu i drogi wewnętrznej,
- l) realizacja obsługi parkingowej:
 - dla obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej minimalna ilość miejsc postojowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - jedno miejsce postojowe na dwa miejsca pracy,
- m) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości minimum 4 m od drogi oznaczonej symbolem KDW;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę kondygnacji podziemnych,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30⁰,
 - c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - d) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych oraz dojeżdź przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
 - f) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki,
 - g) realizację ścieżki rowerowej poza linią zabudowy od istniejącej drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu.

§ 10.1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KDD** – pas terenu wydzielony w celu poszerzenia istniejącej drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KDW**:

- 1) ustala się szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizację jezdni oraz chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

Rozdział 8

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

§ 11. 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, ustala się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem U/P – 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek, w stosunku do przylegającego pasa drogowego, winien zawierać się w przedziale od 80⁰ do 100⁰;
- 3) minimalną powierzchnię działki innej niż budowlana – 30 m².

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10

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

§ 13.1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną i drogę dojazdową.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenie w wodę odbiorców i do celów przeciwpożarowych:
 - a) ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:

- a) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie elektroenergetyki, ustala się:
- a) pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji usługowo produkcyjnej oznaczonym na rysunku planu symbolem U/P,
 - d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - minimalne wymiary działki: dla stacji słupowych 3 m x 3 m, dla stacji kompaktowych 6 m x 7 m,
 - zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,
 - e) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie usuwania odpadów stałych:
- a) ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

2. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.3.

3. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej;
- 5) 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 oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 13

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem 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 dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej