



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 lipca 2015 r.

Poz. 1300

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

z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmujący tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański, położone w rejonie ulic: Słowackiego, Warsztatowej i Witosa.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

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

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

§ 3. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) tereny górnicze ,
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

2) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, drobne usługi takie jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;

3) działalności produkcyjnej – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,

4) budynku istniejącym/obiekcie istniejącym – należy przez to rozumieć budynek/obiekt, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę lub został wybudowany przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu,

5) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100,

6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, pomnożony przez 100,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:

a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz akty prawne organów miasta Nowogród Bobrzański.

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach o spadku do 12°,

2) plan – komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Nowogród Bobrzański.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne, o których mowa w rozdziałach od 2 do 6 oraz od 8 do 11, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

Rozdział 2

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

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, przebieg linii energetycznych, mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – „MNg”;
- 2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – „MWg”;
- 3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – „MW”;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – „U”;
- 5) tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – „KS”;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – „ZD”;
- 7) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „WS”;
- 8) tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem - „KD”;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcję stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym „MNg”, obejmują projektowaną zabudowę: wolnostojącą, bliźniaczą albo szeregową o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym o powierzchni użytkowej do 300m², stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;
- 2) tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym „MWg”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę budynkami zbiorowego zamieszkania o funkcji mieszkaniowej realizowanej jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, których powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 150m², stanowiące mieszkaniowy zasób gminny;
- 3) teren zabudowy wielorodzinnej „MW”, obejmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 4) tereny zabudowy usługowej „U”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej dopuszczeniem działalności produkcyjnej;
- 5) tereny zabudowy zespołami garażowymi „KS” obejmują istniejące i projektowane garaże.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 6 - 9, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) realizację chodników i ścieżek rowerowych,
- 2) przesłonięcie od strony przestrzeni publicznych obiektów takich jak śmietniki, małą architekturą lub zielenią,
- 3) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach rozdziału 7,
- 4) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami „KD”;
- 5) lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:
 - a) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
 - b) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się:

a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym wysokości, formy dachu zgodnie z ustaleniami rozdziału 7,

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji, spadku dachu oraz poziomu kalenicy w przypadku dachów stromych, lub attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań jedynie w segmentach skrajnych zabudowy szeregowej,

c) stosowanie na dachach stromych pokrycia w tonacjach brązu, czerwieni lub szarości,

d) w przypadku zabudowy zespołami garażowymi realizację segmentów jednakowych pod względem szerokości elewacji oraz poziomu gzymsu,

2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, okładzin z tworzyw sztucznych,

3) dopuszcza się: dla istniejących budynków: przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę.

3. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 8,

2) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) pod realizację ciągów komunikacji stanowiących dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6m oraz parkingów i garaży,

b) obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekoludowania z ruchem pieszym i kołowym.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2) dopuszcza się: realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się przy remoncie i rozbudowie istniejących dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi utworzenie pasa zieleni towarzyszącej i tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;

2) nakazuje się

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej ponowne wykorzystanie,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MNg”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MWg” i „MW”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) ogrodów działkowych „ZD”, które kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;

2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego;

3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”, tereny zieleni gminnej i zadrzewień oznaczone na rysunku symbolem „ZP”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: miejsc parkingowych, chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce, w formie ławek, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNg”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, nie większa niż 11,0m,

c) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 25° do 45°,

d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;

2) dopuszcza się:

a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,

b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,

c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”, z zastosowaniem dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej albo dachów płaskich;

3) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących powyżej 2 stanowisk.

§ 13. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczony na rysunku symbolem – „MWg1” dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczone na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość obiektów – cztery kondygnacje, składających się z parteru, 2 pięter oraz poddasza i nie większa niż 16,0 m,

c) dachy płaskie,

d) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

e) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu oraz od niewydzielonych dróg wewnętrznych,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację parterowych zespołów garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji usług wolnostojących,

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy gminnym budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, oznaczone na rysunku symbolem – „MWg2” oraz , teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – „MW”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,

b) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

c) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70%,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;

2) dopuszcza się:

a) dla istniejących budynków przebudowę w istniejących gabarytach, zmianę kształtu dachu, rozbudowę wyłącznie w części wyznaczonej przez linie zabudowy, nadbudowę,

b) lokalizację: garaży, budynków gospodarczych wolnostojących, altan, przy granicy działek albo 1,5m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”, z zastosowaniem dachów płaskich.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem – „U”, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru, piętra, nie większa niż 8,0 m,

c) dachy płaskie,

d) wjazd od strony dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych 1 miejsce 50 m² powierzchni budynku,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 80%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;

2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek albo 1,5 m od granicy działek, z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD”;

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy zespołami garażowymi, oznaczone na rysunku symbolem – „KS” dla których ustala się następujące warunki:

1) maksymalna wysokość obiektów – jedna kondygnacja, nie większa niż 3,0m,

2) dachy płaskie,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 100%,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej indywidualnie,

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – indywidualnie.

§ 17. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem – „ZD” dla którego:

1) dopuszcza się budowę:

a) altan zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) wewnętrznych dróg dojazdowych.

2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych.

§ 18. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „WS”:

1) dopuszcza się budowę przejść pieszych, obiektów małej architektury, zbiorników, budowli i urządzeń rekreacyjnych,

2) zabrania się realizacji ogrodzeń oraz ograniczania przepływu wody.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni gminnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”:

- 1) dopuszcza się budowę: placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń infrastruktury drogowej i parkingów, ścieżek rowerowych, wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) na terenie przyległym do planowanej obwodnicy dopuszcza się montaż ekranów dźwiękochłonnych,
- 3) zabrania się budowy garaży oraz budynków gospodarczych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o min. szerokości 6,0m,
- 5) nie określa się:
 - a) minimalnej powierzchni wydzielanych działek,
 - b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 6) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

Rozdział 9

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

§ 21. 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych,
 - 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.
2. Dla istniejącej linii napowietrznej SN-20kV ustala się pas eksploatacyjny wolny od zabudowy kubaturowej o szerokości 12m, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 4) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
 - 5) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia;
 - 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, wody te mogą zostać odprowadzone na tereny „ZP” oraz tereny znajdujące się poza granicami planu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem;
 - 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
 - 4) na terenach oznaczonych symbolem „ZP” dopuszcza się wydzielenie działek w szczególności pod urządzenia elektrotechniczne – stacje transformatorowe przy granicy z drogami oznaczonymi symbolem „KD”.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnego źródła ciepła albo lokalnych kotłowni,

2) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej i energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem:

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;

2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 23. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej KD o szerokość w liniach rozgraniczenia 6,5 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez ciągi komunikacji stanowiące dojścia i dojazdy, o minimalnej szerokości 6,0 m, nie wyznaczone graficznie w planie.

2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zachowanie, określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony,

2) zabezpieczenie w ramach budowanych parkingów miejsc postojowych dla osób posiadających karty parkingowe, na terenie oznaczonym symbolem „MWg” i „MW”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy,

2) lokalizację parkingów naziemnych,

3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzonej, tereny rekreacyjno- wypoczynkowe,

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 12

Stawki procentowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowogród Bobrzański.

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

Przewodniczący Rady
Robert Milto

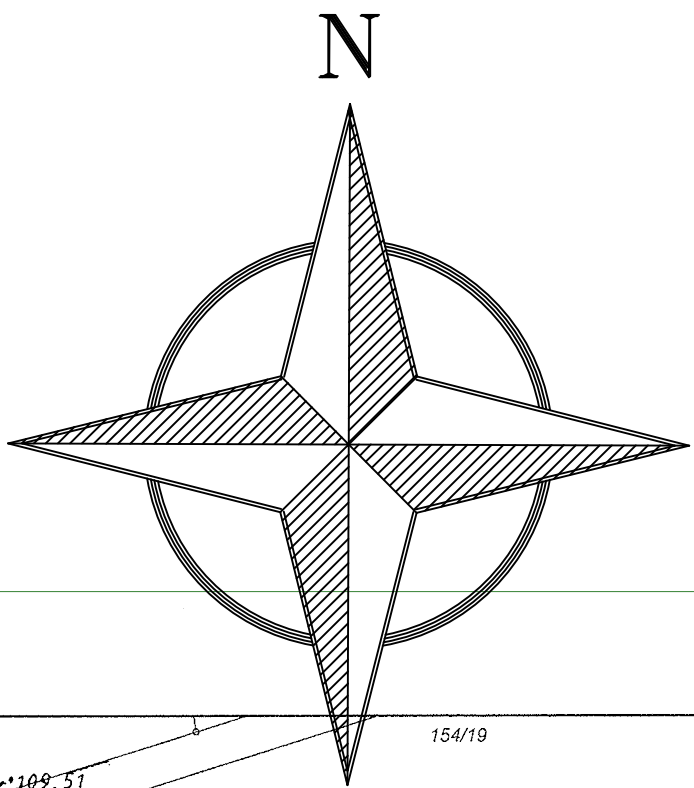
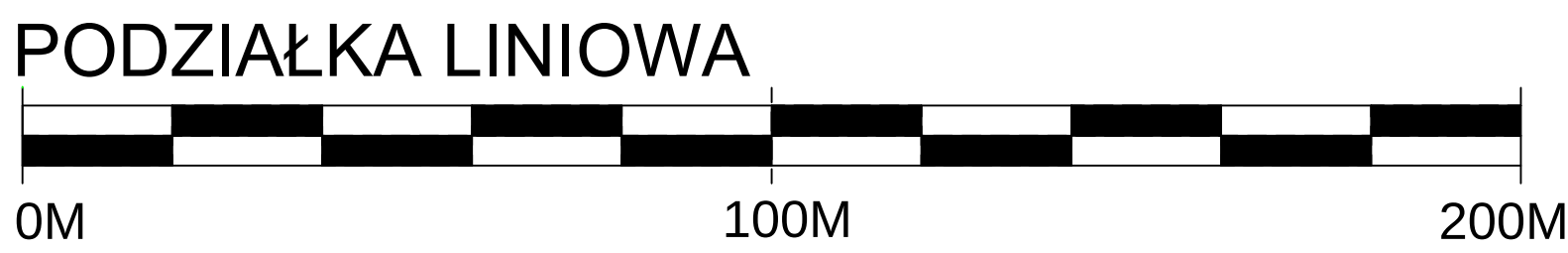
GMINA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY

TERENY W OBRĘBIE NR 1 MIASTA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI POŁOŻONE

W REJONIE ULIC: SŁOWACKIEGO, WARSZTATOWEJ I WITOSA

SKALA 1:1000

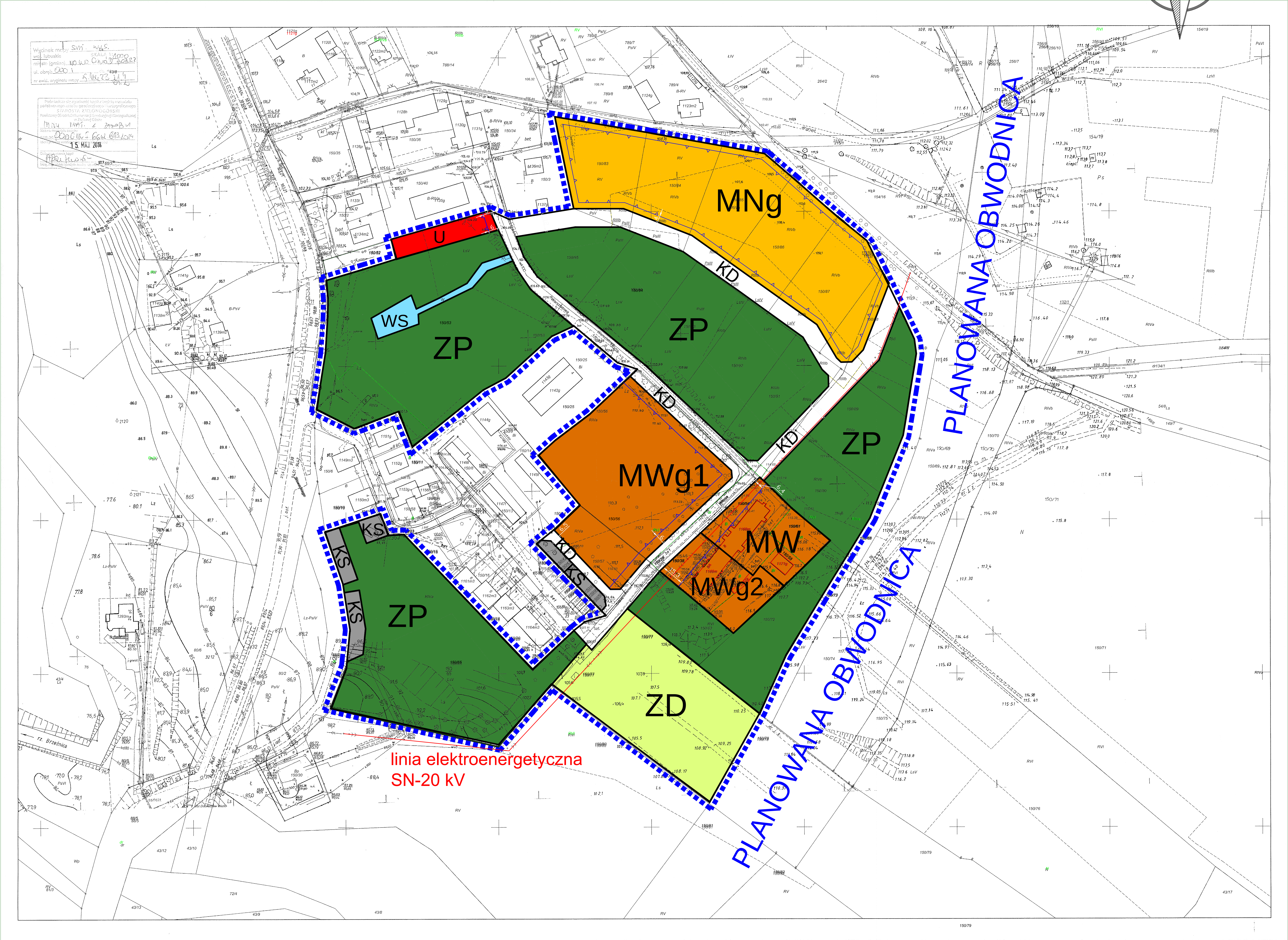


RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XII/45/2015
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE
BOBRZAŃSKIM
Z DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNg** TEREN ZABUDOWY GMINNYM BUDOWNICTWEM MIESZKANIOWYM JEDNORODZINNYM
- MWg** TERENY ZABUDOWY GMINNYM BUDOWNICTWEM MIESZKANIOWYM WIELORODZINNYM
- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KS** TERENY ZABUDOWY ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI
- ZD** TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZP** TERENY ZIELENI GMINNEJ I ZARZEWIEŃ
- KD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

WYRYS ZE STUDIUM



Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/45/2015
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 30 czerwca 2015r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu.

Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej 22-05-2015:

1. Zgłaszający uwagę:

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

Treść uwagi:

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

Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony zgodnie z uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański.

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

Uwaga wniesiona w terminie składania uwag 11-06-2015

2. Zgłaszający uwagę:

Aleksandra Jursza - przedstawiciel Nowogrodzkiej Grupy Działaczy Proekologicznych w Nowogrodzie Bobrzańskim

Treść uwagi:

Brak zgody na budowę obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Uzasadnienie

Uwaga zawarta w piśmie nie dotyczy ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego. Teren, którego dotyczy uwaga nie obejmuje zakresu określonego uchwałą nr L/310/14 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański. Projekt planu nie obejmuje trasy planowanej obwodnicy. Działki przeznaczone pod obwodnicę sąsiadują z terenami objętymi planem. W projekcie planu na terenach sąsiadujących z planowaną obwodnicą dopuszczono stosowanie ekranów akustycznych od strony planowanej drogi krajowej – obwodnicy Nowogrodu Bobrzańskiego.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

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

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2) Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

- a) środków pomocowych,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
- d) obligacji komunalnych.