

Uchwała 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.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz.717 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański przy ul. Zielonogórskiej i Henryka Brodatego.

2. Uchwała się zmianę przy ul. Warzywnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:2000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.2 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu i zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie i zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr XI/61/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 2) uchwałą nr XI/62/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 3) uchwałą nr XIII/71/07 z dnia 10 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/61/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 4) ustaleniami 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 2002r. ze zmianami.

§ 3. 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) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.2;

- 3) rysunku nr 1 – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) rysunku nr 2 – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, m.in.: handel, gastronomię, noclegi, rozrywkę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 7) rzemiośle – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, warsztaty naprawcze, punkty usługowe a uciążliwość tej działalności nie wykracza poza granice obszaru przeznaczonego na tę działalność;
- 8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 9) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację od strony drogi;
- 10) 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.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku nr 1 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 7;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, tzn. linia wyznaczająca obszar pomiędzy nią a ul. Henryka Brodatego, w którym zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 5) dominanta wysokościowa;
- 6) drzewa do zachowania;
- 7) linie wyznaczające korytarz infrastruktury technicznej, w którym obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz zakaz zabudowy kubaturowej do momentu likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych w tym obszarze;
- 8) linia elektroenergetyczna 20kV do skablowania;
- 9) wjazd na teren P;
- 10) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku nr 2 są obowiązującymi ustaleniami zmiany 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;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

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

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) teren oznaczony na rysunku nr 1 symbolem **MW** - przeznacza się w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub alternatywnie, w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji usług wbudowanych w parterach, zajmujących maksymalnie do 70% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 2) tereny oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **MN** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) tereny oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **MNU** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji usług wbudowanych w parterach, zajmujących maksymalnie do 70% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 4) tereny oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **U** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – przeznacza się pod zabudowę usługową z usługami zajmującymi przynajmniej partery budynków, z dopuszczeniem na pozostałych kondygnacjach funkcji mieszkaniowej lokalizowanej wyłącznie do obsługi funkcji usługowej – uciążliwość usług winna zamykać się w granicach działki inwestora a usługi nie powinny należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 5) tereny oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **UP** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym przeznacza się pod zabudowę usługowo-rzemieślniczą o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu przeznaczonego na tę działalność, na terenie **UP-1** dopuszcza się funkcję mieszkaniową lokalizowaną wyłącznie do obsługi funkcji usługowo-rzemieślniczej;
- 6) oznaczony na rysunku nr 1 symbolem **P** – teren przeznacza się pod bazy, składy, produkcję, usługi wraz z zielenią izolacyjną - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach terenu **P** - z dopuszczeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym małogabarytowych stacji elektroenergetycznych na wydzielonych działkach;
- 7) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **US** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – tereny przeznacza się pod funkcję sportowo-rekreacyjną, w tym place zabaw i zieleń z dopuszczeniem:
 - a) parkingu do obsługi funkcji podstawowej oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) przeznaczenia całego terenu **US-2** pod funkcję usługowo-rzemieślniczą o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu przeznaczonego na tę działalność;
- 8) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **UR** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – tereny przeznacza się pod uprawy rolne, agroturystykę, sport i rekreację, z dopuszczeniem:
 - a) na terenie **UR-1** funkcji mieszkaniowej lokalizowanej wyłącznie do obsługi funkcji podstawowej;
 - b) na terenach **UR-2** innej działalności usługowej nie należącej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 9) oznaczony na rysunku nr 1 symbolem **W** - teren rowu melioracyjnego, przez który dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pod warunkiem wykonania przepustów w uzgodnieniu z zarządcą rowu;
- 10) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **EE** – tereny przeznacza się pod lokalizację kontenerowych stacji elektroenergetycznych;

- 11) oznaczony na rysunku nr 1 symbolem **KDL** – teren przeznaczony pod drogę publiczną lokalną:
 - a) o twardej nawierzchni jezdni o szerokości 5-6m z dwustronnym chodnikiem i zjazdami;
 - b) z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych przy terenach usługowych;
 - c) z zachowaniem istniejącego dębu oznaczonego na rysunku nr 1 jako drzewo do zachowania;
 - d) z rzędem drzew po obydwu stronach jezdni;
 - e) z dopuszczeniem realizacji przystanków autobusowych, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i innych urządzeń związanych z drogą;
- 12) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **KDD** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – tereny przeznaczony pod drogi publiczne dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczenia 12m, z twardą nawierzchnią jezdni o szerokości 4,5-6m, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem i drzewami oraz:
 - a) zjazdami na terenie **KDD-2**;
 - b) dopuszczeniem małej architektury w przestrzeni przeznaczonej do ruchu pieszego oraz zieleni ozdobnej na terenie **KDD-1**;
 - c) z dopuszczeniem miejsc postojowych, ścieżek rowerowych i innych urządzeń związanych z drogą;
- 13) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **KDW** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym – tereny przeznaczony pod drogi wewnętrzne, z twardą nawierzchnią jezdni o szerokości 4-6m z jedno- lub dwustronnymi chodnikami i zjazdami, o szerokości w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu - z dopuszczeniem:
 - a) ścieżek rowerowych – teren **KDW-1**;
 - b) urządzenia nawierzchni jednoprzestrzennej jako ciągi pieszo-jezdne – tereny **KDW-2**;
 - c) drzew;
- 14) oznaczone na rysunku nr 1 symbolem **KX** – tereny przeznaczony pod ciągi piesze;
- 15) teren oznaczony na rysunku nr 1 symbolem **D** przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi.

§ 6. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się następujące tereny:

- 1) oznaczony na rysunku nr 2 symbolem **MNU** – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem lokalizacji usług wbudowanych w parterach, zajmujących maksymalnie do 70% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;
- 2) oznaczony na rysunku nr 2 symbolem **KS** – teren przeznaczony pod parking z uzupełniającą zielenią, chodnikiem i innymi elementami drogi oraz z dopuszczeniem lokalizacji kontenerowej stacji elektroenergetycznej.

Rozdział 3

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 7. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 symbolem **MW**:

- 1) zabudowę jako budynki o wysokości dwóch kondygnacji + poddasze;
- 2) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st.;
- 3) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych:
 - a) wielorodzinnych 10m-30m;
 - b) jednorodzinnych 10m-20m;
- 4) w zagospodarowaniu terenu lokalizację wydzielonych miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;

- 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki zagospodarowany jako zielony skwer lub plac zabaw;
- 7) wjazd na teren z przylegających ciągów komunikacyjnych.

§ 8. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 symbolem **MN** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym:

- 1) zabudowę jako wolnostojące budynki parterowe z poddaszem, po jednym budynku mieszkalnym na każdej działce, o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu do 4m;
 - 2) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni:
 - a) na terenach **MN-1**, kopertowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 25-35st.;
 - b) na terenach **MN-2** dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st., w budynkach przy obowiązującej linii zabudowy ustawione główną kalenicą równoległe do drogi;
 - 3) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych 10m-20m;
 - 4) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 6) wjazdy na teren z przylegających ciągów komunikacyjnych;
 - 7) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 8) pozostawienie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa terenu o minimalnej szerokości 4m umożliwiającego wykonywanie robót konserwacyjnych;
- 2.** Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację na zapleczach działek parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tj. garaży, budynków gospodarczych przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania formy i pokrycia dachów jak w budynkach mieszkalnych.
- 3.** Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zadrzewiania oraz zabudowy kubaturowej w strefie korytarza elektroenergetycznego do momentu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej w tym obszarze.

§ 9. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 symbolem **MNU** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym:

- 1) budowę po jednym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym na każdej działce:
 - a) na terenach **MNU-1** o wysokości dwóch kondygnacji + poddasze;
 - b) na terenie **MNU-2** o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu do 4m;
 - 2) szerokość elewacji frontowych budynków 10m-20m;
 - 3) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę, w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st., w budynkach przy obowiązującej linii zabudowy ustawione główną kalenicą równoległe do drogi;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 6) wjazdy na posesje z przylegających ciągów komunikacyjnych;
- 2.** Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację na zapleczach działek parterowych obiektów towarzyszących, tj. garaży, budynków gospodarczych przy granicy działek z wyłączeniem

granic od strony ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania formy i pokrycia dachów jak w budynkach mieszkalnych;

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych.

§ 10. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 symbolem **U** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym:

1) na terenach **U-1:**

- a) zabudowę szeregową;
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki;
- d) zaakcentowanie narożnika oznaczonego na rysunku nr 1 jako dominanta wysokościowa poprzez sytuowanie tam budynku z możliwością budowy wyróżniających elementów architektonicznych w formie wykuszy, lukarn, wieżyczek podwyższających całkowitą wysokość budynku maksymalnie o jedną kondygnację, nie więcej jednak, niż o 3m;

2) na terenach **U-2:**

- a) zabudowę jako budynki wolnostojące;
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki;
- c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje naziemne + poddasze - o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu do 8m;

4) szerokości elewacji frontowych 10m-20m;

5) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st., ustawione główną kalenicą równoległą do drogi, w budynkach skrajnych w zabudowie szeregowej z dopuszczeniem dachów wielospadowych;

6) wjazdy na posesje z przylegających ciągów komunikacyjnych;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację na zapleczach działek parterowych obiektów towarzyszących, tj. garaży, budynków gospodarczych przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania formy i pokrycia dachów jak w budynkach usługowych.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 symbolem **UP** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym ustala się:

1) zabudowę jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;

2) wysokość zabudowy – jedno- lub dwukondygnacyjna + poddasze - o maksymalnej wysokości 12m mierzonej od najwyższego poziomu terenu w obrysie budynku do poziomu najwyższej kalenicy;

3) dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w granicach 25-30st., kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp.;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki;

6) wjazdy na posesje z przylegających ciągów komunikacyjnych;

2. Zakazuje się na terenach, o których mowa w ust.1 zadrzewiania oraz zabudowy kubaturowej w strefie korytarza elektroenergetycznego do momentu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej w tym obszarze.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 symbolem **P** ustala się warunki zabudowy:

- 1) budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
 - 2) wysokość zabudowy – jedno- lub dwukondygnacyjna + poddasze - o maksymalnej wysokości 12m mierzonej od najwyższego poziomu terenu w obrysie budynku do poziomu najwyższej kalenicy;
 - 3) dachy kopertowe o kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w granicach 25-30st., kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp.;
 - 4) na budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 500m² dopuszcza się dachy płaskie;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się warunki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki;
 - 2) teren czynny biologicznie powinien stanowić co najmniej 10% powierzchni działki, z wyłączeniem terenu zieleni izolacyjnej, z nasadzeniami drzew, jeśli tylko pozwalają na to warunki techniczne;
 - 3) teren oznaczony jako zielen izolacyjna czynny biologicznie, obsadzony roślinnością średnią i wysoką;
 - 4) wjazd na teren z ul. Zielonogórskiej;
 - 5) dopuszcza się podział terenu zgodnie z potrzebami, na działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² z wyłączeniem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, z jednoczesnym wydzieleniem dróg wewnętrznych:
 - a) o minimalnej szerokości 10m w liniach rozgraniczających;
 - b) odcinek drogi bez wyjazdu nie może być dłuższy niż 150m i musi być zakończony placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20m x 20m.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 symbolem **US** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym ustala się zabudowę jako obiekty i budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy.

2. Zabudowa:

- 1) o maksymalnej wysokości 12m mierzonej od najwyższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższej kalenicy dachu;
 - 2) z dachami kopertowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 25-30st., kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp.;
3. Zielen zajmować powinna co najmniej 30% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się na terenach, o których mowa w ust.1 zadrzewiania oraz zabudowy kubaturowej w strefie korytarza elektroenergetycznego do momentu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej w tym obszarze.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku nr 1 symbolem **UR** oraz dodatkowo symbolem cyfrowym ustala się warunki zabudowy:

- 1) budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy;
 - 2) maksymalna wysokość budynków 4m mierzona od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu;
 - 3) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni:
 - a) na terenie **UR-1** dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st.;
 - b) na terenie **UR-2**, kopertowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 25-30st.;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;

- 2) wjazdy na teren z ciągów komunikacyjnych KDL, KDW-2, KX;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 15. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **MNU**:

- 1) zabudowę jako wolnostojące budynki parterowe z poddaszem, po jednym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym na każdej działce, o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu do 4m;
 - 2) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, kryte dachówką lub blachą imitującą dachówkę w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 40-45st., ustawione główną kalenicą równoległe do drogi;
 - 3) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych 10m-20m;
 - 4) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 6) wjazdy na teren z przylegających ciągów komunikacyjnych;
- 2.** Na terenie, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację na zapleczach działek parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tj. garaży, budynków gospodarczych przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania formy i pokrycia dachów jak w budynkach mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia ogólne

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem i zmianą planu ustala się:

- 1) realizację chodników, placów, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbielalnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych o wyglądzie współczesnym, jednolitym w jednej pierzei ulicy;
 - 3) realizację ogrodzenia terenów:
 - a) jako ażurowe z elementów drobnowymiarowych, o maksymalnej wysokości 1,8m;
 - b) z dopuszczeniem muru pełnego do maksymalnej wysokości 2m na terenach P, UP;
 - c) z zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 5) lokalizację reklam jedynie w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w jednej pierzei ulicy z zakazem lokalizacji reklam wolnostojących;
 - 6) zakaz lokalizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,
 - 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych.
- 2.** Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się poziom posadzki dolnej kondygnacji powyżej powierzchni istniejącego terenu.
- 3.** Przed realizacją nowej zabudowy nakazuje się rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na terenie objętym inwestycją.
- 4.** Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.
- 5.** Przy zagospodarowaniu każdej działki budowlanej należy zabezpieczyć odpowiednią do przeznaczenia terenu liczbę miejsc postojowych.
- 6.** Wzdłuż rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku nr 1 symbolem W należy pozostawić nieogrodzony pas terenu o minimalnej szerokości 4m.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- § 17. 1. Scalanie i podział terenu powinien odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i niniejszej zmiany planu.
2. Podziały należy prowadzić, gdzie jest to możliwe, prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku tej linii, prostopadłe do przylegającej drogi.
3. Przy wytyczaniu nowych działek szerokość pojedynczej działki należy przyjmować na wysokości obowiązującej linii zabudowy lub, w przypadku jej braku, bezpośrednio przy frontowej granicy, z wyłączeniem działek narożnych.
4. Ustala się:
- 1) szerokość pojedynczej działki:
 - a) na terenach MN, MNU, U-2 – 20m-40m;
 - b) na terenie U-1 – 12m-20m;
 - c) na terenach UP, UR, US, P – minimalna 20m;
 - 2) powierzchnię działek:
 - a) minimalna 700m²;
 - b) maksymalna na terenach MN, MNU – 2000m²;
5. Zakazuje się ustanawiania służebności drogowej działek nie będących drogami.
6. Zakazuje się wydzielenia działek nie posiadających dostępu do drogi.
7. Dopuszcza się wydzielenie działek z pominięciem wymogów powyższych ustaleń:
- 1) lecz zgodnie z nieobowiązującymi liniami podziałów wewnętrznych na rysunku planu i zmiany planu;
 - 2) w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) w przypadku działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania istniejących działek budowlanych.

Rozdział 6

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

- § 18. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :
- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,
 - 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 3) 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 po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
 - 4) 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,
 - 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, zapewniającą ciągłość dostawy wody dla odbiorców;
 - b) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;
 - c) pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - d) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty zgodnie z odrębnymi przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się w okresie przejściowym, tj. do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, a w szczególności prawa wodnego.
- 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:**
 - 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji miejskiej,
 - 2) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach,
 - 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb,
 - 5) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:**
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich wstępnym podczyszczeniu;
 - b) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejącego kanału oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** i do rzeki Czarna Struga przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora;
 - b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.
- 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
 - 1) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
 - 2) modernizację istniejących gazociągów wraz z remontami ulic,
 - 3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych na warunkach operatora sieci.
- 6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - 1) realizację przyłączy uzależnia się od nawiązania się poziomem posadowienia do rzędnych docelowych drogi, przy której znajduje się teren inwestycji oraz koordynacji z pozostałymi elementami uzbrojenia terenu;

- 2) odbiorców zasilić z kablowej sieci 0,4kV, wyprowadzonej z planowanych stacji transformatorowych 20/0,4kV o mocy 630kVxA każda. Transformator w stacji dobrać do bilansu mocy przyłączonych budynków.
 - 3) stacje 20/0,4kV o symbolu EE zasilić kablowymi liniami 20kV z GPZ Nowogród Bobrzański.
 - 4) oświetlenie dróg i ciągów pieszych wykonać latarniami typu uzgodnionego z operatorem oświetlenia.
 - 5) latarnie zasilić kablową linią 0,4kV z planowanych stacji.
 - 6) w przypadku przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku nr 1 symbolem P dla kilku inwestorów pod działalność o nieznanym zapotrzebowaniu poboru mocy, należy określić indywidualnie dla każdego inwestora ewentualną lokalizację stacji transformatorowej w uzgodnieniu z przyszłym operatorem uzbrojenia elektroenergetycznego.
 - 7) linię elektroenergetyczną 20kV na odcinku biegnącym wzdłuż drogi KDW-2 przeznacza się do skablowania, pozostały odcinek linii zachowuje się, z dopuszczeniem jego skablowania. Sposób przebudowy należy uzgodnić z operatorem sieci.
 - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej.
7. W zakresie ogrzewania budynków ustala się:
- 1) wykorzystanie paliw proekologicznych, w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
 - 2) ogrzewanie za pomocą urządzeń proekologicznych, zapewniających niską emisję spalin.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
 - b) segregację odpadów z dopuszczeniem lokalizacji zbiorczej w jednostkach oznaczonych na rysunku planu symbolami US-1;
 - c) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach;
 - d) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie burmistrza na ich wywóz na składowisko odpadów;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie dodatkowych wolnostojących pojemników na odpady, wspólnych dla danej jednostki, z zapewnieniem ich segregacji,
 - b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej i radiodostępowej sieci telefonicznej.

Rozdział 7

Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- § 19. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych nr 301 „Pradolina Zasiiek – Nowa Sól” zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.
3. Zakazuje się:
- 1) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień oznaczonych na rysunku nr 1 jako drzewa do zachowania;
 - 2) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

Rozdział 8
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 20. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót ziemnych na obszarze objętym planem i zmianą planu odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane:

- 1) wstrzymać wszelkie prace, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko;
- 2) zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie powiadomić o tym Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 9
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 21. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu i zmiany planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 22. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na ich brak w obszarze objętym zmianą planu;
- 2) obiektów podlegających ochronie, terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z uwagi na brak takich obiektów i terenów w obszarze objętym zmianą planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 23. 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 15%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 25. Traci moc uchwała nr VII/34/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 marca 2007r. w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 26. Traci moc uchwała nr VI/27/99 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 marca 1999r. w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.