Uchwała nr XXIII/137/97

Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 5 marca 1997 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Lipowej w Nowogrodzie Bobrzańskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity *Dz.U. nr 13, poz. 74* z 1996 roku, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U. nr 89, poz. 415*), uchwala się :

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Lipowej w Nowogrodzie Bobrzańskim.

Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 8,25 ha, którego granice wyznaczają ulice: Żarska, Kasztanowa, Nad Stawami, Nadbrzeżna i Żymierskiego.

Rysunki planu :

nr 1 - plansza podstawowa

nr 2 - infrastruktura sanitarna

nr 3 - infrastruktura energetyczna

stanowią załączniki do niniejszej uchwały i są integralną częścią planu.

§ 2

Podstawową funkcją terenu jest mieszkalnictwo z dopuszczeniem lokalizacji placówek usługowych nieuciążliwych, w tym rzemiosła usługowego, a na wyodrębnionych terenach garaży oraz zieleni urządzonej.

§ 3

Ustalenia planu dla poszczególnych terenów :

*Tereny oznaczone symbolem 1-MW, MN, U*

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Adaptacja budynków mieszkalnych z możliwością częściowej ich przebudowy i zmiany funkcji przy zachowaniu istniejących gabarytów i architektury budynków. Konieczność podniesienia standardu technicznego i sanitarnego budynków oraz uporządkowania istniejącej zabudowy gospodarczej. Na wydzielonej działce nr 1651/5, usytuowanej od strony ul. Nadbrzeżnej, możliwość lokalizacji budynku wolnostojącego.

Funkcja terenów mieszkaniowo-usługowa.

*Teren oznaczony symbolem 2-ZP*

Teren o funkcji otwartej do dyspozycji Zarządu Miasta i Gminy. Propozycja zagospodarowania terenu na cele zieleni publicznej oraz rezerwa pasa terenu pod realizację ulicy łączącej ul. Zarską z ul. Nadbrzeżną. Likwidacja istniejącego przepływowego osadnika ścieków po zrealizowaniu uzbrojenia w sieć kanalizacyjną wymienionego w § 6 pkt 8 niniejszej uchwały.

*Teren oznaczony symbolem 3-KS, ZP*

Teren istniejącej zieleni oraz zespołu garaży.

Adaptacja istniejącego zespołu garaży oraz jego rozbudowa według zasad określonych na rysunku planu. Przy lokalizacji nowych boksów garażowych należy zwrócić uwagę na zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących linii elektroenergetycznych - kablowej i napowietrznej - oraz przewodu kanalizacyjnego uwidocznionych na rysunkach planu nr 2 i 3. Na rysunku planu nr 1 uwidoczniono możliwość docelowej rozbudowy garaży po likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej.

Adaptacja istniejącej zieleni z propozycją urządzenia ciągów spacerowych i miejsc do wypoczynku.

*Teren oznaczony symbolem 4-MN, U*

Teren istniejącej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i zmiany funkcji. Intensyfikacja zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych. Możliwość uzupełnienia zabudowy na działkach istniejących.

Funkcja terenu mieszkaniowo-usługowa. Nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji stwarzających wzajemne uciążliwości. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży indywidualnych.

*Teren oznaczony symbolem 5-MW, U*

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej.

Adaptacja zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych uwidocznionych na rysunku planu z możliwością zmiany funkcji i częściowej przebudowy, przy zachowaniu istniejących gabarytów i architektury budynków. Konieczność podniesienia standardu technicznego i sanitarnego zabudowy. Uporządkowanie terenu wokół istniejących budynków mieszkalnych.

Nie dopuszcza się lokalizacji garaży.

*Tereny oznaczone symbolem 6-MN, U*

Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z możliwością lokalizacji placówek usługowych nieuciążliwych, w tym rzemiosła usługowego. Nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji. Możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem, użytkowanie terenów wyłącznie na cele rolnicze bez prawa wznoszenia trwałej zabudowy. Istniejąca chaotyczna zabudowa gospodarcza przewidziana jest do likwidacji.

*Teren oznaczony symbolem 7-MN, U, RO*

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i gospodarczej.

Możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej (mieszkaniowej, gospodarczej i garaży) oraz przebudowy istniejących budynków i zmiany ich funkcji. Oprócz funkcji mieszkaniowej dopuszcza się funkcję usługową i ogrodniczą, nieuciążliwą dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej.

§ 4

Ustalenia planu dotyczące zasad kształtowania zabudowy :

1. Podział terenu na działki budowlane i wielkość działek określone na rysunku planu nr 1 nie są ściśle obowiązujące. Dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian przez Zarząd Miasta i Gminy.

2. Na terenie osiedla przyjęto zasadę swobodnej lokalizacji placówek usługowo-rzemieślniczych. Działalność usługowo--rzemieślnicza musi spełniać wymogi przepisów związanych z ochroną środowiska i nie może być uciążliwa dla sąsiadujących mieszkańców. Każda lokalizacja warsztatu rzemieślniczego przed wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu winna być pozytywnie zaopiniowana przez Państwową Inspekcję Sanitarną.

3. Przy lokalizacji budynków należy zwrócić szczególną uwagę na tworzenie zharmonizowanych przestrzennie zespołów zabudowy. Obrysy projektowanych budynków uwidocznione na rysunku planu nie są obowiązujące, określają tylko zasady ich sytuowania

4. Wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji oraz dach. Dachy strome z możliwością wykorzystania poddaszy na pomieszczenia użytkowe. Nie dopuszcza się realizacji budynków z dachami płaskimi z wyjątkiem tarasów oraz sytuacji uzasadnionych względami przestrzennymi.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy, oprócz określonych na rysunku planu nr 1, winny odpowiadać warunkom technicznym określonym przepisami budowlanymi.

6. Zagospodarowanie działek pozostawia się do dyspozycji właścicieli, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy zachowaniu przepisów sanitarnych i budowlanych.
   Lokalizacja pojemników na śmieci na każdej działce.

7. Ogrodzenia działek winny stanowić przestrzenny element plastyczny zharmonizowany z otoczeniem. Wysokość ogrodzeń nie powinna przekraczać 150 cm.

8. Dojazdy do działek i dojścia do budynków uwidocznione na rysunku planu nr 1 mają znaczenie orientacyjne i mogą ulec przesunięciom.

9. Zakłada się adaptację istniejących budynków mieszkalnych uwidocznionych na rysunku planu nr 1 z możliwością ich przebudowy i zmiany funkcji, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §§ 2 i 3.
   Adaptację budynków gospodarczych uwidocznionych na rysunku planu nr 1 należy traktować jako propozycję z wyjątkiem budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 5-MW,U, których adaptacja jest obowiązującym ustaleniem planu.

§ 5

Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego :

1. Ulica oznaczona symbolem *KZ* (odcinek ul. Żarskiej) jest ulicą miejską. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 30 m. Kategoria ulicy - ulica zbiorcza. Szerokość jezdni - 7 m. Nie dopuszcza się nowych wjazdów z ulicy poza wjazdami istniejącymi. Propozycja modernizacji fragmentu ulicy objętego planem mającej na celu złagodzenie łuku, powiązanej z wyburzeniem budynku nr 4 przy ul. Żymierskiego.

2. Ulica oznaczona symbolem *KL* (południowy odcinek ul. Nadbrzeżnej) jest ulicą miejską. Zakłada się modernizację ulicy i jej poszerzenie według zasad określonych na rysunku planu nr 1. Kategoria ulicy - ulica lokalna. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 15 m, szerokość jezdni - 7 m. Od strony rzeki Bóbr możliwość urządzenia ścieżki rowerowej lub ciągu pieszego. Dostępność jezdni bez ograniczeń.

3. Ulice oznaczone symbolem *KD* są ulicami osiedlowymi. Kategoria ulic - ulice dojazdowe. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 10 do 12 m, szerokość jezdni - 5 m. Dostępność jezdni bez ograniczeń.

4. Ciągi komunikacyjne oznaczone symbolem *KDX* są publicznymi ciągami pieszo-jezdnymi. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 10 m, szerokość pasa komunikacyjnego - 3,5 do 5 m, bez konieczności urządzania chodników.

5. Ciągi piesze (chodniki) i ścieżki rowerowe oznaczone symbolem *KX* stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego. Rysunek planu określa zasady ich kształtowania z możliwością

wprowadzania zmian za zgodą Urzędu Miasta i Gminy. Wszystkie ciągi piesze winny zabezpieczać możliwość poruszania się po nich osobom niepełnosprawnym.

§ 6

Ustalenia planu dotyczące infrastruktury sanitarnej :

1. Zaopatrzenie w wodę z ujęcia miejskiego poprzez istniejącą miejską sieć magistralną oraz projektowaną sieć osiedlową oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami OW,W,SW. Podłączenia do istniejącej sieci w węzłach oznaczonych symbolami W1,W4,W5.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków siecią kanalizacji osiedlowej poprzez jej podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej ⌀ 300 mm w ul. Nadbrzeżnej, w punkcie oznaczonym symbolem KS1.

3. Odprowadzanie wód deszczowych z obszaru objętego planem systemem kanalizacji deszczowej do podczyszczalni wód opadowych oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami *OWD-1* i *OWD-2*, a następnie do rzeki Bóbr.

4. Usuwanie nieczystości stałych z pojemników usytuowanych na każdej działce taborem specjalistycznym na projektowane wysypisko w Krępinie.

5. Punkty włączenia projektowanych osiedlowych sieci wodno-kanalizacyjnych do istniejących sieci miejskich są obowiązujące.

6. Przebiegi projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych przedstawione na rysunku planu nr 2 są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

7. Zaproponowany system odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych nie jest obowiązujący i może ulec zmianie.

8. Istniejący przepływowy osadnik ścieków oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem *OS-1* przewidziany jest do likwidacji po zrealizowaniu odcinka sieci kanalizacji sanitarnej oznaczonej symbolem *1.3.KS ⌀ 250*.

§ 7

Ustalenia planu dotyczące infrastruktury energetycznej :

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez stacje transformatorowe istniejącą i projektowaną 20/0,4 kV o mocy docelowej 630 kVA każda, oznaczonych na rysunku planu nr 3 odpowiednio symbolami *EE-1* i *EE-2*.

2. Zasilanie projektowanej stacji transformatorowej na napięciu 20 kV projektowanymi liniami kablowymi :
   - z istniejącej stacji transformatorowej 20/0,4 kV *EE-1*

   oraz
   - od istniejącej napowietrznej linii 20 kV, zasilającej obecnie stację *EE-1*; fragment linii napowietrznej na odcinku od wejścia linii kablowej do stacji *EE-1* ulegnie likwidacji.

3. Bezpośrednie zasilanie odbiorców i oświetlenie ulic osiedlową kablową siecią 0,4 kV.

4. Lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV jest elementem obowiązującym, natomiast przebiegi projektowanej sieci kablowej 20 kV są graficzną ilustracją zasad jej kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

§ 8

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 20,0 %

§ 9

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego uchwałą nr XIX/108/92 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 lutego 1992 r.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy.

§ 11

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY
mgr inż. Mirosław Walencik