**UCHWAŁA NR ...VI/27/99.....**

**RADY MIASTA I GMINY W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM**

**z dnia ...30 MARCA.....1999 r.**

w sprawie uchwalenia 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 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r., z późn. zm. ) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139.),

uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim.
Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 8,50 ha, którego granice wyznaczają ulice: Marcinkowskiego, Grunwaldzka, Dąbrowskiego, Pocztowa, tereny przyległe do ul. Generała Waltera i nasyp kolejowy.
Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

**Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dotyczące obszaru objętego planem.**

Funkcje podstawowe : mieszkaniowa i usługowa, ponadto na wyodrębnionych terenach zlokalizowano parking i zieleń urządzoną.
Funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji usługowej na terenach ozn. symb. MN, U – zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca z usługami w formie wbudowanej lub dobudowanej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

Funkcja usługowo – mieszkaniowa na terenach ozn. symb. U, MN – zabudowa mieszkaniowa, usługowa i administracji. Rodzaj proponowanych usług – handel, rzemiosło i gastronomia.
Dopuszcza się lokalizację w/w placówek usługowych w formie wolnostojącej oraz w formie wbudowanej lub dobudowanej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

Program usługowy obejmuje ponadto:
- istniejącą szkołę podstawową, teren ozn. symb. UO,
- istniejącą myjnię samochodową wraz z placem komunikacyjnym, teren ozn. symb. KS,
- parking, teren ozn. symb. KS,
- stacja energetyczna, teren ozn. symb. EE,
- zieleń urządzona, tereny ozn. symb. ZP.

§ 3

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.**

1. Podział terenu na działki budowlane i wielkości działek określone na rysunku planu nie są ściśle obowiązujące. Powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej powinna wynosić nie mniej niż 700 m².
   Ustala się zmiany z wyjątkiem linii podziału ściśle określonych.

2. Na opracowywanym terenie dopuszcza się lokalizację placówek usługowo – rzemieślniczym w formie wolnostojącej oraz w formie wbudowanej lub dobudowanej.
   Uciążliwość do granic działek lub obrysu budynków.

3. Obrysy Projektowanych budynków uwidocznione na rysunku planu nie są obowiązujące, określają tylko zasady ich sytuowania.

4. Wysokość noworealizowanej zabudowy 1 do 2 kondygnacji oraz dach. Na terenie oznaczonym symbolem 11 – U, MN wysokość zabudowy do 3 kondygnacji oraz dach.
   Dachy wielopołaciowe o spadkach 35° - 45°, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych o barwach zharmonizowanych w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy.
   Nie dopuszcza się realizacji budynków z dachami płaskimi z wyjątkiem tarasów lub pawilonów usługowych.
   Nowa zabudowa gabarytami i wyrazem architektonicznym winna nawiązywać do charaktery zabudowy sąsiadującej.

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

6. Zagospodarowanie działek pozostawia się do dyspozycji właścicieli, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży. 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 mają znaczenie orientacyjne i mogą ulec przesunięciom.

9. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 4

**Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego:**

1. Ulica oznaczona symbolem KZ ( odcinek istniejącej ul. Pocztowej ) jest ulicą miejską.
Kategoria ulicy - ulica zbiorcza.
Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - ok. 20 m, szerokość jezdni - 7 m.
Nie dopuszcza się nowych wjazdów z ulicy poza wjazdami istniejącymi.

2. Ulica oznaczona symbolem KL ( ulica Generała Waltera ) jest ulicą miejską. Kategoria ulicy - ulica lokalna.
Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - ok. 10 m, szerokość jezdni - 6 m.
Nowe zjazdy z ulicy należy uzgodnić z zarządcą ulicy.
Ustala się modernizację ulicy w liniach rozgraniczenia.

3. Ulice oznaczone symbolem KD są istniejącymi ulicami osiedlowymi.
Kategoria ulic - ulice dojazdowe.
Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 7 do 15 m, szerokość jezdni - 4 do 6 m. Dostępność jezdni bez ograniczeń.

4. Ciągi komunikacyjne oznaczone symbolem KDX są ciągami pieszo - jezdnymi. Zapewniają dojazd i dojście do działek uwidocznionych na rysunku planu.
   Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia ok. 5 m

5. Ciągi piesze ( chodniki ) oznaczone symbolem KX stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego. Rysunek planu określa zasady ich kształtowania. Wszystkie ciągi piesze winny zabezpieczać możliwość poruszania się po nich osobom niepełnosprawnym.

§ 5

**Ustalenia planu dotyczące infrastruktury sanitarnej**

1. Zaopatrzenie w wodę z ujęcia miejskiego poprzez istniejącą miejską sieć magistralną, rozdzielczą i projektowaną sieć osiedlową ozn. symb. SW-1, SW-2, WS-1, WS-2, WS-3, ∅ 110-100-90 mm.
   Podłączenie do istniejącej sieci w węzłach ozn. symb. W-1, W-2, W-4, W-6.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem OKS-1 ∅400 do miejskiej oczyszczalni ścieków projektowaną siecią kanalizacji osiedlowej KS-1 ∅200 w ul. Marcinkowskiego, Nowowiejskiej z podłączeniem do SK-1 w pkt. S-1 oraz KS-2 w ul. Warzywnej i KS-3 w ul. Dąbrowskiego z podłączeniem do SK-3 odpowiednio w pkt. S-2 i S-3.

3. Odprowadzenie wód deszczowych z obszaru objętego planem systemem istn. kanalizacji w ul. G. Waltera OD-1 ∅600÷500 oraz projektowaną siecią w ul: Marcinkowskiego, Nowowiejskiej, i Cichej ozn. symb. KD-1 ∅250÷500 do podoczyszczalni wód opadowych ozn. symb. OWD-1, a następnie do rzeki Bóbr.

4. Usuwanie nieczystości stałych z pojemników usytuowanych na każdej działce na wysypisko wskazane przez organ gminy, przy założeniu ich segregacji.

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

6. Przebiegi projektowanych sieci wodno - kanalizacyjnych przedstawione na rysunku planu są graficzną ilustracją zasad ich kształto-

wania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

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

8. Gospodarka cieplna na terenie osiedla oparta będzie o proekologiczne nośniki energii (np. gaz płynny, olej opałowy, docelowo gaz ziemny). W odniesieniu do istniejących budynków, wykorzystujących nieekologiczne nośniki źródeł ciepła, należy dążyć do sukcesywnej wymiany technologii grzewczych.

§ 6

**Ustalenia dotyczące infrastruktury energetycznej**

Pokrycie zapotrzebowania w energię elektryczną zabudowy istniejącej i projektowanej z dwóch stacji transformatorowych: istniejącej stacji słupowej zlokalizowanej przy ul. G. Waltera oraz projektowanej stacji kontenerowej zlokalizowanej u zbiegu ulic Warzywnej i Grunwaldzkiej ozn. symb. EE-1 i EE-2.

§ 7

**Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych**

1. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B" uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają działania o charakterze urbanistycznym i inwestycyjno - remontowym.

2. Wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8

Ustala się podział terenu liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami.
Ustala się następujące przeznaczenie wydzielonych terenów:

1. **Teren oznaczony symbolem 1 – UO.**

Teren istniejącej szkoły podstawowej z powiększeniem terenu do ulicy Warzywnej.
Adaptacja obiektu szkolnego z możliwością jego przebudowy i rozbudowy.

2. **Tereny oznaczone symbolem : 2-MN,U, 3-MN,U, 4-MN,U, 5-MN,U, 6-MN,U, 8-MN,U.**

Funkcja terenów mieszkaniowo – usługowa. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i zmiany funkcji budynków.
Możliwość uzupełnienia zabudowy na działkach istniejących z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży indywidualnych.
Obowiązują ustalenia określone w § 3.
Na terenach oznaczonych symbolem : 5-MN,U i 6-MN,U - uzupełnienie zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych.

3. **Teren oznaczony symbolem 7 – KS, ZP.**

Teren urządzeń obsługi pojazdów samochodowych i urządzonej zieleni niskiej.
Lokalizacja parkingu według zasad określonych na rysunku planu. Przy jego realizacji należy zwrócić uwagę na zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących linii elektroenergetycznych, strefa ochronna – 10 m.
W stanie istniejącym – nieużytek.

4. **Teren oznaczony symbolem 9-KS.**

Teren urządzeń obsługi pojazdów samochodowych.
Istniejąca myjnia samochodowa wraz z placem komunikacyjnym.
Adaptacja istniejącego budynku z możliwością przebudowy i zmiany funkcji o charakterze nieuciążliwym.

5. **Tereny oznaczone symbolem 10 –U,MN i 11-U,MN.**

Funkcja terenów usługowo – mieszkaniowa. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i administracji.
Adaptacja istniejących budynków z możliwością ich przebudowy i zmiany funkcji budynków.
Konieczność podniesienia standardu technicznego i sanitarnego budynków oraz wyburzenia istniejącej zabudowy gospodarczej oznaczonej na rysunku planu. Uzupełnienie zabudowy na istniejących działkach budowlanych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkanniowej i usługowej oraz budynków gospodarczych i garaży indywidualnych.
Rodzaj proponowanych usług – handel, rzemiosło, gastronomia i administracja. Obowiązują ustalenia określone w § 3.

6. **Teren oznaczony symbolem 12 – EE.**

Teren projektowanej stacji energetycznej. Lokalizacja stacji transformatorowej oraz wielkość działki i obrys budynku nie są ściśle obowiązujące.
Dopuszcza się możliwość wprowadzenia zmian.

7. **Tereny oznaczone symbolem ZP.**

Terenu zieleni urządzonej.
Adaptacja zieleni wysokiej i urządzenie zieleni niskiej.

## PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 9.

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. w zakresie ustaleń objętych niniejszą uchwałą.

§ 10

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości .....0.....%.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim.

§ 12.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy
w Nowogrodzie Bobrzańskim
Pruszkowski
mgr Jerzy Pruszkowski