w Nowogrodzie Bobrzańskim
ul. Słowackiego 11
68-010 Nowogród Bobrzański

Uchwała Nr XXXVI/253/06
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 26 stycznia 2006 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Kotowice.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r Nr 142. poz.1591, ze zm.) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 ze zm.) oraz uchwały nr XXIV/179/04 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Kotowice uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Kotowice.
2. Niniejsza uchwała obejmuje obszar położony we wsi Kotowice, w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Integralną częścią uchwały jest:
1/ rysunek planu w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1;
2/ rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Kotowice stanowiący załącznik nr 2;
3/ rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański uchwalonej uchwałą Nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
2/ nieprzekraczalne linie zabudowy;
3/ symbole oznaczające przeznaczenie terenów – w celu rozróżnienia terenów o różnym sposobie zagospodarowania wprowadza się dodatkowo symbole cyfrowe.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie orientacyjne.

ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 4. 1. Tereny oznaczone symbolem **UR** przeznacza się pod park rozrywki z towarzyszącymi usługami hotelowymi i rekreacyjnymi.
2. Zagospodarowanie terenów UR według zasad określonych na rysunku planu.
3. Dopuszcza się wprowadzenie zmian w sposobie zagospodarowania terenów UR według potrzeb zgodnie z przeznaczeniem terenów;
4. Kształtowanie zabudowy:
   1) wysokość budynków do 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
   2) dachy płaskie lub spadziste, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 35^{o}-45^{o}, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
   3) dla budynków stanowiących bezpośrednią atrakcję parku rozrywki takich, jak „zamek", „pałac", „teatr" dopuszcza się dowolną formę architektoniczną.
5. Na terenie UR dopuszcza się:
1) lokalizację wszelkich urządzeń parku rozrywki typu: karuzele, huśtawki, pojazdy szynowe, pływające – do 30m wysokości od poziomu terenu usytuowane w terenie otwartym oraz urządzenia w budynkach o wysokości do 12m od poziomu terenu;
2) budowę zbiorników wodnych o maksymalnej głębokości 1,5m, stanowiących kontynuację funkcji terenu UR;
3) budowę wieży widokowej o wysokości do 70m od poziomu terenu;
4) wszelkie formy małej architektury, ciągi piesze, place, zieleń;
5) hodowlę zwierząt na potrzeby usług rekreacji (mini zoo, jazda konna);
6) budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie wiatraków służących zaspokajaniu potrzeb energetycznych parku rozrywki.

§ 5. 1. Tereny oznaczone symbolem **ZT** przeznacza się pod zaplecze techniczne parku rozrywki na terenach UR – budynki administracyjno-socjalne, magazyny, warsztaty.
2. Kształtowanie zabudowy:
1) wysokość budynków do 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
2) dachy płaskie lub spadziste, wielospadkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 35^{o}-45^{o}, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
3. Dopuszcza się przeznaczenie powierzchni terenu na parking do obsługi parku rozrywki na terenach UR odpowiednio do potrzeb.

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolem **KS1** i **KS2** przeznacza się pod parking do obsługi parku rozrywki na terenach UR.
2. Na terenach **KS1** należy:
1) wykonać pas zieleni ochronnej od strony wschodniej o minimalnej szerokości 8m;
2) zachować minimalną odległość miejsc postojowych - 16m - od granicy terenu oznaczonego symbolem MN.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem **MN** stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej.
2. Dopuszcza się:
1) funkcję gospodarstwa rolnego;
2) usługi o uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi nie wykraczającej poza granice działki;
3) modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy.
2. Kształtowanie zabudowy:
1) budynki parterowe z poddaszem;
2) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu - 4m;
3) dachy spadziste, o spadku połaci i kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35^{O}-45^{O}, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
4) w ogrodzeniach terenu zakazuje się stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem **ZL** stanowi obszar lasów.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń parkową wraz z niezbędnymi ciągami komunikacyjnymi oraz małą architekturą, po uzyskaniu zgody odpowiedniego organu na zmianę przeznaczenia terenu na cele nieleśne.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolem **RL** stanowią obszar upraw rolnych.
2. Dopuszcza się zabudowę zagrodową związaną z działalnością rolniczą, z zachowaniem minimalnej odległości 15m od granic terenu leśnego ZL oraz terenów dróg KZ i KD.
3. Kształtowanie zabudowy:
1) budynki parterowe z poddaszem;
2) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu - 4m;
3) dachy spadziste, o spadku połaci i kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35^{O}-45^{O}, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę;
4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
5) w ogrodzeniach terenu zakazuje się stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;
4. Dopuszcza się podział terenów na działki o minimalnej powierzchni $3000m^2$ i minimalnym froncie działki 40m, dostępne z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem **RW** przeznacza się pod rów melioracyjny z zielenią towarzyszącą i pasem obsługi technicznej.
2. Dopuszcza się wykorzystanie istniejącego rowu na potrzeby parku rozrywki na terenach UR pod warunkiem zachowania jego funkcji odwadniającej.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **NO** przeznacza się pod oczyszczalnię ścieków.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem **KZ** stanowi obszar drogi zbiorczej.

2. Ustala się wjazdy z dróg dojazdowych KD według rysunku planu;
3. Dopuszcza się:
1) utrzymanie istniejących wjazdów;
2) modernizację drogi;
3) budowę chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia drogowego.

§ 13. 1. Tereny oznaczone symbolem **KD** przeznacza się pod drogi dojazdowe:
1) o szerokości 10m w liniach rozgraniczających;
2) z ulicą jednojezdniową o szerokości 5,5m-6m.
2. Dopuszcza się:
1) budowę chodnika;
2) budowę ścieżki rowerowej;
3) budowę oświetlenia;
4) pas zieleni wysokiej.

ROZDZIAŁ 2

Infrastruktura techniczna

§ 14. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
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.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez rozbudowę wiejskiej sieci wodociągowej w Kotowicach;
2) budowa sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody;
3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.
2. Dopuszcza się budowę własnych studni wierconych w celu ujmowania wody do podlewania zieleni.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
1) odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
2) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO;
3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
1) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
2) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych po uprzednim ich podczyszczeniu do rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem RW.

2. Dopuszcza się:
1) odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora;
2) gromadzenie wody deszczowej.

§ 18. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz terenu objętego planem siecią średniego ciśnienia po doprowadzeniu gazu do miejscowości Kotowice.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki pod stację redukcyjną I° wg potrzeb.
3. Należy ustalić szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia – 4m, a dla gazociągu średniego ciśnienia - 1m;

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie indywidualne, proekologiczne, z niewielką emisją spalin.

§ 20. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się selektywne gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na terenie inwestora, a następnie wywóz na składowisko odpadów;

§ 21. Zasilanie w energię elektryczną obiektów - podstawowe linią 15 kV z GPZ Krzystkowice (Nowogród Bobrzański) a rezerwowo z terenowych linii 15 kV istniejących w miejscowości Kotowice, poprzez projektowane stacje transformatorowe małogabarytowe 15/0,4 kV o docelowej mocy 630 kVA.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 22. 1. Uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi wynikająca z prowadzonej działalności rolniczej lub usługowej nie może wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.
2. Działalność rolnicza i usługowa musi spełniać wymagania przepisów szczegółowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem i wibracjami, ochrony atmosfery.
3. Należy utrzymać funkcję odwadniającą sieci drenarskiej.
4. Dopuszcza się przebudowę sieci drenarskiej lub jej likwidację pod warunkiem nie zakłócenia istniejących stosunków wodnych w terenach przyległych.
3. Przy ewentualnej likwidacji sieci drenarskiej należy złożyć do właściwego wojewódzkiego zarządu melioracji wniosek o zdjęcie tej powierzchni z ewidencji urządzeń melioracyjnych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 23. Osoba, która w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązana:
1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego.

ROZDZIAŁ 5

Tymczasowe zagospodarowanie terenów

§ 24. Do czasu realizacji ustaleń planu zagospodarowanie terenu pozostaje dotychczasowe – odpowiednio jako teren rolny i leśny.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy końcowe

§ 25. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących:
1) kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;
2) obiektów podlegających ochronie, terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z uwagi na brak takich obiektów i terenów w obszarze objętym planem;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 26. Na podstawie art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Nowogrodzie Bobrzańskim.

Przewodniczący Rady

Andrzej Zarzycki