Uchwała Nr XXIII/144/08
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 24 kwietnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska z przeznaczeniem terenu pod funkcję mieszkaniową i komunikację.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska uchwalonego uchwałą Nr XVI/104/2000 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 września 2000r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 7, poz.65) z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług i komunikację.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunki w skali 1:1000 terenów wymienionych w § 1 ust.1 i ust.2 stanowiące załączniki nr 1 i nr 2;
2) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu i zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3;
3) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie i zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:
1) uchwałą nr VII/37/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 marca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska;
2) uchwałą nr VII/38/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 marca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska oraz uchwałą Nr XIX/116/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 13 grudnia 2007r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska;
3) 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.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
11) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem i zmianą planu.

§ 4. 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) przepisach szczególnych – 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) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
6) 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;
7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;
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.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu i rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu i zmiany planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu i rysunku zmiany planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu i zmiany planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu i zmiany planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

3. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
2) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
3) projektowana zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną, gabarytami, użytymi materiałami do wykończenia zewnętrznego, do tradycyjnej zabudowy wsi;
4) przy lokalizacji budynków, przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej, należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;
5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
6) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ze względu na ochronę środowiska:
1) ustala się:
a) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 301 „Pradolina Zasiek – Nowa Sól” zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem i obszaru objętego zmianą planu poprzez właściwe zagospodarowanie terenów,
c) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
d) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje,
e) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach publicznych;
2) zakazuje się:
a) lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, zobowiązane są:
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 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, zaleca się:
1) obsadzanie ulic drzewami;
2) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego;
3) przystosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 11.1. Obręb Niwiska – obszar objęty planem – rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN-1 –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla którego:
1) ustala się:
a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy oraz rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem planu,
c) powierzchnia zabudowy do 30% obszaru działki,
d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
e) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDW-2;
2) dopuszcza się:
a) możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 20^{o} - 45^{o} ,
c) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

3. Wyznacza się teren oznaczone symbolem **MN-2 –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla którego:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnia zabudowy do 30% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna oraz dach, nie więcej niż 4,5m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25^{o} - 45^{o} krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-1 i KDW-2,
i) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom i izolacyjnej od drogi powiatowej o szer. min 4,0m,
j) na terenach działek przyległych do kanału Urzuci Potok należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji – min. 4m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję kanału,
k) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) lokalizację maksymalnie 2 budynków mieszkalnych na obszarze jednej działki o powierzchni minimalnej 1500m^2,

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, nie więcej niż 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 20^o - 45^o ,
e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
f) wprowadzenie ogrodzeń do 1,80m w formie ażurowej lub żywopłotów,
3) zakazuje się:
a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 750m^2.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDZ** – fragment drogi publicznej zbiorczej, dla którego:
1) ustala się:
a) linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym,
b) parametry techniczne drogi bez zmian;
2) dopuszcza się:
a) modernizację drogi,
b) przebudowę infrastruktury technicznej,
c) realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej z możliwością poruszania się pieszych.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KDW-1** – drogi dojazdowe wewnętrzne zakończone placami manewrowymi, dla których:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m,
b) szerokość jezdni minimum 5m,
c) wydzielony jednostronny chodnik;
2) dopuszcza się:
a) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonym pasam do ruchu pieszego.

6. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDW-2** – droga dojazdowa wewnętrzna, dla którego:
1) ustala się:
a) linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym,
b) szerokość jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDW-3** – poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-2, dla którego: 1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 4m,
b) szerokość jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12.1. Miejscowość Niwiska – obszar objęty zmianą planu – rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 2.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których: 1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnia zabudowy do 30% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, nie więcej niż 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,

d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25^o - 45^o krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD i KDW,
i) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
2) dopuszcza się:
a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 20^o - 45^o ,
c) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
d) wprowadzenie ogrodzeń do 1,80m w formie ażurowej lub żywopłotów,
3) zakazuje się:
b) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż $1000m^2$.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN, U –** funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej dla funkcji podstawowej, dla którego:
1) ustala się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) powierzchnia zabudowy do 40% obszaru działki,
c) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, nie więcej niż 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25^o - 45^o krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDW i KDD,
i) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom i izolacyjnej od drogi wojewódzkiej o szer. min 4,0m,
j) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
2) dopuszcza się:
a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,

b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 20^{o} - 45^{o},
d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
e) realizację komunikacji wewnętrznej,
f) wprowadzenie ogrodzeń do 1,80m w formie ażurowej lub żywopłotów;
3) zakazuje się:
a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2,
b) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **IZ** – teren zieleni izolacyjnej:
1) ustala się obsadzenie terenu wzdłuż linii rozgraniczających zielenią zimozieloną wysoką i niską.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDD** – droga publiczna dojazdowa, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
b) szerokość jezdni 5-7m,
c) chodniki obustronne;
2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnego chodnika,
b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego,
c) wydzielenie ścieżki rowerowej,
d) nasadzenie drzew i krzewów.

6. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDW** – droga wewnętrzna dojazdowa, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
b) szerokość jezdni 5-7m,
c) chodniki obustronne;
2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnego chodnika,
b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego,
c) wydzielenie ścieżki rowerowej,
d) nasadzenie drzew i krzewów.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **E** – teren projektowanej słupowej stacji transformatorowej:
1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej słupowej.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. Ustala się wykonanie scalania gruntów i podziałów działek zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu i rysunkiem zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady podziału działek:
1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 750m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 18m;
3) powierzchnię działki pod stację transformatorową słupową – 9m^2, o wymiarach 3m x 3m;
1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki;
2) dopuszcza się łączenie maksymalnie 3 działek w granicach danej jednostki planu.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem i zmianą planu zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 15.1. 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) 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 szczególnych 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 oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
1) ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez przebudowę istniejącej i budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – tłoczny system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Kamionka;
2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

1) ustala się:
a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony;
2) dopuszcza się:
a) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:
a) docelowo dostawę gazu należy prowadzić z planowanej wiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:
a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie burmistrza na ich wywóz na składowisko odpadów.
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:
a) zasilanie odbiorców z kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV wyprowadzonej z istniejącej wieżowej stacji S-2691 – załącznik nr 1 (tereny oznaczone symbolem MN) oraz z planowanej stacji transformatorowej słupowej 20/0,4 kV o docelowej mocy 400 kVA – załącznik nr 2 (tereny oznaczone symbolem MN i MN, U),
b) zasilanie stacji transformatorowej z terenowej napowietrznej linii 20 kV,
c) likwidację istniejącej energetycznej linii napowietrznej 0,4 kV kolidującej z projektowaną zabudową mieszkaniową,
d) budowę nowej kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV i realizację planowanej rozbudowy musi nastąpić przed likwidacją napowietrznej linii 0,4 kV,
e) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi,
f) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4 kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,

g) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną w uzgodnieniu z operatorem sieci.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Obszar objęty planem i zmianą planu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem i zmianą planu.

§ 18. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska uchwalonego uchwałą Nr XVI/104/2000 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 września 2000r. (Dz. Urz. woj. Lubuskiego Nr 7, poz. 65) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.