UCHWAŁA NR XXVIII/157/2016
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM

z dnia 8 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmujący tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański, położone w rejonie ulic: Warzywnej i Grunwaldzkiej.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 500.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. 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 – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku, linię tę przekraczają maksymalnie o 3m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, dopuszcza się lokalizację pozostałych obiektów budowalnych za obowiązującą linią zabudowy;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

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, 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;

7) usługach ogólnomiejskich - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

10) „nośniku reklamowym" – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe lub reklamę w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną, podświetloną lub elektroniczną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego lub innego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym;

11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) obowiązujące linie zabudowy;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich do poziomu parteru włącznie, zajmujących maksymalnie do 50% powierzchni zabudowy;

2) **U,MN –** tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej lub usługowej;

3) **KP** – teren parkingu samochodowego;

4) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów budowalnych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie na terenie MN i U,MN w odległości min. 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) lokalizację ogrodzeń na frontach działek o ażurowości minimalnie 40% i wysokości maksymalnie 1,8 m,

d) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów,

b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych;

c) umieszczania nośników reklamowych na ogrodzeniach.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

4. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

1) MN – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) U,MN - kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe – z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się na terenach mieszkaniowych lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki.

4. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

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

§ 7. 1. Na obszarze planu występuje historyczny zespół urbanistyczny miejscowości Nowogród Bobrzański, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie tej:

1) ustala się:

a) stosowanie na nawierzchniach ciągów komunikacyjnych i placów materiałów naturalnych, szczególnie granitu, cegły ceramicznej, kamienia oraz zachowanie istniejących historycznych nawierzchni lub wykorzystanie historycznych materiałów w tym samym miejscu po naprawie uszkodzeń;

b) stosowanie do pokryć dachów spadzistych dachówki ceramicznej albo materiałów imitujących tradycyjne pokrycia;

2) zakazuje się:

a) reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie ponad 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m,

b) lokalizacji masztów o wysokości powyżej 10m,

c) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych,

d) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy: blachy falistej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3) dopuszcza się iluminacje obiektów stałe lub czasowe.

2. Przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się teren oznaczony symbolem KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

a) ogólnodostępność,

b) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) lokalizację elementów małej architektury (ławki, siedziska, gazony, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, nośniki reklamowe) w sposób zorganizowany i nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym,

d) utrzymanie istniejącej zieleni;

2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN** ustala się:

1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;

2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

4) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy – 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki;

7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 12m-19m, gospodarczych i garaży 3m-6m;

8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6m;

9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynkach mieszkalnych, do 2 w pozostałych;

10) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} -45^{O}, dla gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;

11) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych,

2. dopuszcza się:

1) budowę kondygnacji podziemnych;

2) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U,MN** ustala się:

1) formę zabudowy budynek usługowo - mieszkaniowy wolnostojący,

2) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

3) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki;

7) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo - mieszkaniowego 13m-21m, gospodarczych i garaży 3m-6m;

8) maksymalną wysokość budynku usługowo - mieszkaniowego do 12m, gospodarczych, garaży oraz wiat do 6m;

9) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 2 oraz poddasze w budynku usługowo - mieszkaniowym, do 2 w pozostałych;

10) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25°-45°, dla gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;

11) kolorystyka budynku usługowo – mieszkaniowego pastelowa z elementami kontrastowymi, balustrady ze stali nierdzewnej z dopuszczeniem szkła,

12) miejsca parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej w ilości co najmniej 1 miejsce na działce, wliczając garaż;

13) miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej wyznaczono na sąsiednim terenie KP,

14) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych,

2. dopuszcza się:

1) budowę kondygnacji podziemnych;

2) dachy płaskie nad częścią parterową budynku usługowo – mieszkaniowego z wykorzystaniem na taras;

3) zmianę gabarytów budynków ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-10.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KP** ustala się:

1) budowę ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych;

2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki;

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

4) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 10 miejsc na działce;

5) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej – ulicy Warzywnej;

2. dopuszcza się lokalizację wydzielonego miejsca składowania odpadów komunalnych.

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KDD** :

1) ustala się utrzymanie istniejącej drogi z zatoką autobusową i przystankiem;

2) dopuszcza się lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnych chodników lub dróg pieszo-rowerowych;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. 1. Na obszarze zagrożenia powodzią – woda Q 0,2% (500 lat), oznaczonym na rysunku obowiązują przepisy odrębne.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady podziału i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, pod kątem od 75º do 90º;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo - mieszkaniowej 600 m^2, przy minimalnym szerokości frontu działki 16 m,

3) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w pkt 2, pod realizację dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

2. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się strefy techniczne dla projektowanych sieci, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od rodzaju i przekroju sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych;

b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;

c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej;

b) miejsc parkingowych;

c) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem;

d) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w załączniku nr 2 nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem poprzez ulice Grunwaldzką i Warzywną stanowiące drogi gminne.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych przylegających do terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji. Ścieki komunalne o przekroczonych substancjach określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

2) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód na teren własny inwestora – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych;

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Ustala się ogrzewanie bez spalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy,

2) lokalizację parkingów naziemnych,

3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 13.
Stawki procentowe

§ 19. 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 30%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 20. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr VI/27/1999 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30.03.1999r. (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 20, poz. 128 z dnia 23 lipca 1999r.) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą nr XXV/149/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 03.07.2008r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 84 poz. 1320 z dnia 31 lipca 2008r.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XII/43/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r. dotycząca przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański zmieniona uchwałą nr XIX/97/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany ww. uchwały w zakresie uchylenia załącznika nr 1.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 3 ustalając ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 7 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 4 projektu uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wód i gruntu;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 4 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 10 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 6 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 7 ustalając wysokie wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów; w rozdziale 9 ustalając minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

7) prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest głównie na terenach należących do osób prywatnych, wnioski złożone do projektu planu również w czasie konsultacji społecznych zostały uwzględnione w projekcie planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy

9) potrzeby interesu publicznego;

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 6 zaliczając do przestrzeni publicznych wybrane teren z zapewnieniem ich ogólnodostępności;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 11 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 11 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę realizacji budowy przychodni lekarskiej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagańładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach gminnych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych w zwartym obszarze zabudowy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 11 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

Tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności 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 2002 r., z późniejszymi zmianami, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. przyjęto uchwałą nr XLIII/266/13 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 listopada 2013 r. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

W terminie składania uwag na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniu 18-05-2016 r. wpłynęła uwaga złożona przez Panią Aleksandrę Jursza - przedstawiciela Nowogrodzkiej Grupy Działaczy Proekologicznych w Nowogrodzie Bobrzańskim. Uwaga dotyczyła

1. szczegółowego wyjaśnienia ustaleń ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański oraz o sporządzenie szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko;

2. określenia skutków oddziaływania na drzewostan oraz zaprzestanie zanieczyszczenia powietrza przez zakład masy bitumicznej;

3. zbadanie poziomu zanieczyszczenia powietrza w trakcie produkcji i przewozu masy bitumicznej.

Uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego, który w rozstrzygnięciu z dnia 25-05-2016 r. jej nie uwzględnił i zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* będzie rozstrzygnięta przez Radę Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim.

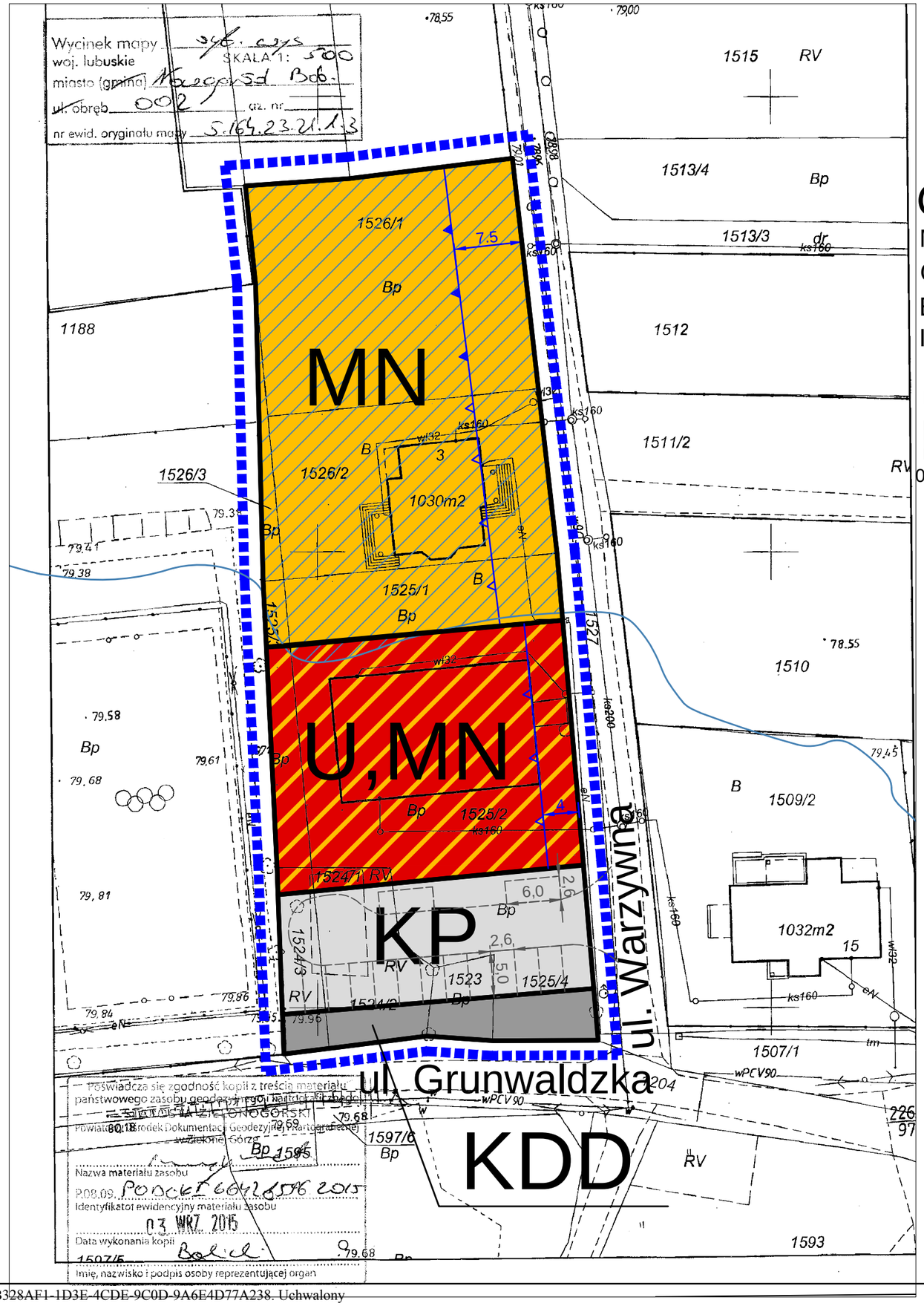
Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/157/2016
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 8 czerwca 2016 r.

GMINA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TEREN W OBRĘBIE NR 2 MIASTA NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI POŁOŻONY W REJONIE ULIC: WARZYWNEJ I GRUNWALDZKIEJ



PODZIAŁKA LINIOWA SKALA 1:500

0M 50M

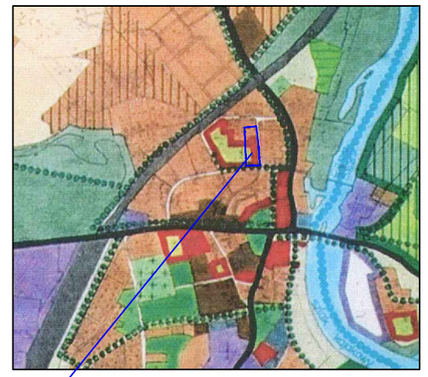
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U,MN — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- KP — TEREN PARKINGU SAMOCHODOWEGO
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA 0,2% (500 LAT)
- SUGEROWANA LOKALIZACJA MIEJSC PARKINGOWYCH - NIEOBOWIĄZUJĄCA

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

PRO-PLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNA
IWONA CZAPLIŃSKA
65-123 ZIELONA GÓRA, UL. KMICICA 5
TEL. 0684522931, e-mail: i.czaplinska@interia.pl
uprawnienia urbanistyczne nr 1657
mgr inż. Marek Czapliński uprawnienia urbanistyczne nr 1629

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/157/2016

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 8 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 25 maja 2016 r. o sposobie rozpatrzenia uwagi zgłoszonej do projektu wymienionego wyżej projektu planu, Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu

Uwaga wniesiona w terminie składania uwag 18-05-2016

Zgłaszający uwagę:

Aleksandra Jursza - przedstawiciel Nowogrodzkiej Grupy Działaczy Proekologicznych w Nowogrodzie Bobrzańskim

Treść uwagi:

1. Wniosek o szczegółowe wyjaśnienie ustaleń ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański oraz o sporządzenie szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko.

2. Określenie skutków oddziaływania na drzewostan oraz zaprzestanie zanieczyszczenia powietrza przez zakład masy bitumicznej.

3. Zbadanie poziomu zanieczyszczenia powietrza w trakcie produkcji i przewozu masy bitumicznej.

Uzasadnienie

Ad.1 Uwaga nie precyzuje czego ma dotyczyć szczegółowe wyjaśnienie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański. Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, której treść została uzgodniona przez uprawnione organy w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ocena oddziaływania na środowisko czyli raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może zostać sporządzony o ile będą tego wymagały przepisy odrębne na innym etapie inwestycji tj. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Ad. 2 i 3 Uwagi zawarte w piśmie nie dotyczą ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie powyższej uwagi – uwaga nie uwzględniona

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/157/2016

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 8 czerwca 2016 r.

Rozstrzygniecie

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

a) środków pomocowych,

b) kredytów i pożyczek,

c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

d) obligacji komunalnych.