UCHWAŁA NR XXVIII/158/2016
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM

z dnia 8 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Uchwała niniejsza:

1) jest zgodna z uchwałą nr XVII/78/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina;
2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, przyjętego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r., Nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r., Nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r., Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 czerwca 2011 r. i Nr XII/42/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r.

§ 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 planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych;
5) **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;
6) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji;

7) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;

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

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

10) **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.

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

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

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

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

1) **U/P** – teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;

2) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem: ustala się:

1) ustala się:

a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,

b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) lokalizację obiektów tymczasowych funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,

b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

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

3. Działalność usługowa lub produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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. Prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej, którą stanowi teren oznaczony symbolem KDD:

1) ustala się:

   a) ogólnodostępność,

   b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpaleru i lokalizację małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących lub zasłaniających w sumie 20% ściany frontowej budynku lub których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2 m.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P** :

1) ustala się:

   a) funkcję usługowo – produkcyjną w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo produkcyjnej,

   b) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,

   c) intensywność zabudowy:

      - maksymalna 2,0,

      - minimalna 0,1,

   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 60%,

   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,

   f) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 4 m i nie większej niż 20 m,

   g) maksymalną wysokość budynków usługowych lub produkcyjnych do 20 m, obiektów towarzyszących do 10 m,

h) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych lub produkcyjnych od 1 do 4, dla obiektów towarzyszących do 2 kondygnacji,

i) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych lub produkcyjnych 6 m – 100 m, obiektów towarzyszących 3 m – 60 m,

j) dachy płaskie,

k) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej oraz drogi dojazdowej znajdujących się poza granicami planu i drogi wewnętrznej,

l) realizacja obsługi parkingowej:

- dla obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej minimalna ilość miejsc postojowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- jedno miejsce postojowe na dwa miejsca pracy,

m) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości minimum 4 m od drogi oznaczonej symbolem KDW;

2) dopuszcza się:

a) budowę kondygnacji podziemnych,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30^0,

c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,

d) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych oraz dojść przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

f) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki,

g) realizację ścieżki rowerowej poza linią zabudowy od istniejącej drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KDD** – pas terenu wydzielony w celu poszerzenia istniejącej drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KDW** :

1) ustala się szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 11 m;

2) dopuszcza się lokalizację jezdni oraz chodników;

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

§ 11. Plan nie wprowadza 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.

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

§ 12. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, ustala się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem U/P – 1000 m^2;

2) kąt położenia granic działek, w stosunku do przylegającego pasa drogowego, winien zawierać się w przedziale od 80^0 do 100^0;

3) minimalną powierzchnię działki innej niż budowlana – 30 m^2.

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

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

§ 13. 1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 14. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;

2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną i drogę dojazdową.

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.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenie w wodę odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

a) ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:

a) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie elektroenergetyki, ustala się:

a) pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej,

b) zasilać nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji usługowo produkcyjnej oznaczonym na rysunku planu symbolem U/P,

d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- minimalne wymiary działki: dla stacji słupowych 3 m x 3 m, dla stacji kompaktowych 6 m x 7 m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

e) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

a) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;

7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:

a) zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

8) w zakresie usuwania odpadów stałych:

a) ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

2. Dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.3.

3. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenu:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej;

5) 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;

6) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

7) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym.

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

§ 16. 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.

Rozdział 13.
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI, OBRĘB KLĘPINA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/158/2016
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 8 czerwca 2016 r.

SKALA 1:1000

0 50m 100m

Mapa do celów projektowych
skala 1:500

Miejscowość: Klępina
Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 080905_5, Nowogród Bobrzański – obszar wiejski
Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0009, Klępina
dz. 616/2

Niniejsza mapa sporządziło Biuro Usług Geodezyjnych "GEOS" Szeliski, Tyczak sp.j. w Zielonej Górze.
na podstawie (mniejszej) mapy syt.-wys. w skali 1:500 zaks. 5.164.23.222.3, 5.164.23.222.4, 5.164.23.22.4.1
5.164.23.22.4.2 oraz na podstawie pomiaru uzupełniającego wykonanego w dniu 14.12.2015 r.
Nie wyjaśnia się istnienia sieci uzbrojenia podziemnego nie zgłoszonego do pomiaru przed zasypaniem
odpowiednimi jednostkami geodezyjnej.
Granica działek w zakresie opracowania mapy do celów projektowych naniesiono:
częściowo z operatów pomiarowych znajdujących się w PODGiK Zielona Góra, a częściowo
z (mapy graficznych z mapy ewidencyjnej)
Nie badano stabilności gruntowych w zakresie mapy.
Układ współrzędnych 2003. Układ odniesienia Kronsztadt.
Zakres opracowania mapy do celów projektowych zaznaczono linią przerywaną.- - - - - -
cel pracy: mapa do celów projektowych
rodzaj pracy: pomiar sytuacyjno – wysokościowy

PODGiK.I.6640.1162.2015 Sporządził dnia: 17.12.2015 TS

kolor biały – granica z operatów pomiarowych
kolor zielony – granica z mapy ewidencyjnej

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/158/2016
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE BOBRZAŃSKIM
z dnia 8 czerwca 2016 r.

Oznaczenia ogólne:

- granica obszaru objętego planem

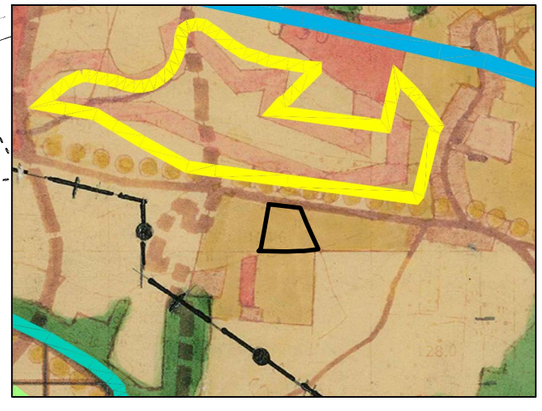
Oznaczenia obowiązujące:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U/P – teren zabudowy usługowo - produkcyjnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KDW – teren drogi wewnętrznej

Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- zjazd na teren - orientacyjny

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI
skala 1:25000



granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/158/2016

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 8 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina

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 ze zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 25 maja 2016 r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, o których mowa w art.17 pkt.11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/158/2016

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim

z dnia 8 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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.), 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XVII/78/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby zmiany sposobu zagospodarowania terenu z jego przeznaczeniem pod zabudowę usługowo - produkcyjną. Dobra dostępność komunikacyjna, korzystne uwarunkowania geotechniczne i przyrodnicze, predestynują przedmiotowy teren na cele funkcji usługowo – produkcyjną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
   Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W rozdziale 3 uchwały ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.
2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*
   Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej pobliskiej zabudowy.
3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
   a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
   b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;
   d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;
4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
   a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;
   b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
   a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej lub produkcyjnej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*
   Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenu pod nową zabudowę położoną na obrzeżach istniejącej zabudowy o najlepszej dostępności komunikacyjnej i możliwości

uzbrojenia terenu.

7) *prawa własności;*
   Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku osoby prywatnej co do przeznaczenia jego terenu w projekcie planu;
8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
   Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
9) *potrzeb interesu publicznego;*
   Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności terenu oznaczonego symbolem KDD. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
   Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
   Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*
   Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, na stronie internetowej gminy;
13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*
   Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej 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 uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ uwzględnił wniosek właściciela działki, którą obejmuje obszar miejscowego planu, dotyczący zmiany sposobu zagospodarowania terenu z jego przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – produkcyjną.

Realizacja założeń miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański.

Teren zgodnie z ustaleniami studium znajduje się w strefie osadniczo – rolnej (obszar wiejski) o charakterze wielofunkcyjnym i ekstensywnej zabudowie, w której dopuszcza się oprócz istniejącego zainwestowania, między innymi zabudowę mieszkaniowo – usługową i obiektów administracyjnych, lokalizację obiektów i urządzeń produkcyjno – technicznych, infrastruktury technicznej i rzemiosła produkcyjnego. Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego charakteru strefy jest zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

Na etapie składania wniosków wpłynęły trzy wnioski sugerujące przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioski te rozpatrzono z zaleceniem ich nieuwzględnienia. Zgodnie z art. 6 ust. 1 i ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.199 ze zm.) każdy ma prawo do

zagospodarowania swojej własności zgodnie z przepisami prawa, a jednocześnie planowana zabudowa na terenie objętym planem nie narusza prawa własności zgłaszających wnioski. Miejscowy plan nie będzie naruszał interesu osób wnoszących wnioski, w żaden sposób nie będzie ograniczał praw do ich terenu. Inwestor zobowiązany jest przestrzegać przepisów prawnych, tak aby korzystanie i sposób wykorzystania nieruchomości nie ograniczał prawa właścicielom sąsiadujących nieruchomości.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2015 – 2022 przyjętej uchwałą nr XVI/64/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 8 października 2015 r. wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

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

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

   Lokalizacja terenu inwestycyjnego przy drodze powiatowej – ul. Klonowa i drodze gminnej – ul. Kolonijna będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

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

   W obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

   Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały 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. Plan dopuszcza w rozdziale 7 uchwały realizację ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej;

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 poza w pełni wykształconą, zwartą strukturą funkcjonalno – przestrzenną, jednakże planowana funkcja usługowo – produkcyjna predestynuje jej lokalizację na obrzeżach miasta;

   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.*

      Lokalizacja terenu inwestycyjnego przy drodze powiatowej oraz przy drodze gminnej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

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

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowogród Bobrzański w latach 2009 – 2013 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. Plan miejscowy jest zgodny z wnioskami do powyższej analizy i z potrzebami inwestycyjnymi. Realizacja założeń planu jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański. Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klępina.*

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, 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*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, przyjętego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r., Nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r., Nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r., Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 czerwca 2011 r. i Nr XII/42/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 czerwca 2015 r.

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