

Uchwała Nr XI/60/11
Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 17 czerwca 2011 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej.

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:2000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu i zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie i zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr XLI/248/09 z dnia 22 października 2009 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 2) 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. 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) 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;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, m.in.: handel, gastronomię, noclegi, rozrywkę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 5) 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;

- 6) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację od strony drogi;
- 7) przepisach odrębnych – 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tzn. linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) linie wyznaczające korytarz infrastruktury technicznej, w którym obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz zakaz zabudowy kubaturowej do momentu likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych w tym obszarze.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) oznaczony na rysunku symbolem **MN** – teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) oznaczone na rysunku symbolem **US-1** – tereny przeznaczony pod funkcję rekreacyjną (w tym sportową, turystyczną i wypoczynkową) bez zabudowy, które stanowią również wody otwarte i zadrzewienia;
- 3) oznaczone na rysunku symbolem **US-2** – tereny przeznaczony pod funkcję rekreacyjną (w tym sportową, turystyczną i wypoczynkową) bez zabudowy, które stanowią również wody otwarte;
- 4) oznaczone na rysunku symbolem **US-3** – tereny przeznaczony pod funkcję rekreacyjno-wypoczynkową z budynkami rekreacji indywidualnej i zadrzewieniami;
- 5) oznaczony na rysunku symbolem **US-4** – teren przeznaczony pod funkcję rekreacyjną (w tym sportową, turystyczną i wypoczynkową) urządzony jako pole namiotowe, kemping, z budowlami koniecznymi do jego obsługi;
- 6) oznaczony na rysunku symbolem **U** – teren przeznaczony pod funkcję usługową z pasem zieleni izolacyjnej;
- 7) oznaczony na rysunku symbolem **P,U** – teren przeznaczony pod funkcję produkcyjno – techniczno-usługową z pasem zieleni izolacyjnej - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach przedmiotowego terenu;
- 8) oznaczony na rysunku symbolem **P** – teren przeznaczony pod funkcję produkcyjno – techniczną z pasem zieleni izolacyjnej - o uciążliwości poszczególnych działalności zamykającej się w granicach przedmiotowego terenu;
- 9) oznaczony na rysunku symbolem **E-1** – teren istniejącej stacji elektroenergetycznej;
- 10) oznaczony na rysunku symbolem **E-2** – teren projektowanej kontenerowej stacji elektroenergetycznej;
- 11) oznaczone na rysunku symbolem **ZL** – tereny lasów;
- 12) oznaczony na rysunku symbolem **ZZ** – teren przeznaczony pod użytki naturalne np. zieleni łąkowej, zadrzewienia – teren zalewowy rzeki Bóbr;
- 13) oznaczony na rysunku symbolem **RZ** – teren przeznaczony pod składowisko żwiru rzecznoego z możliwością jego eksploatacji;
- 14) oznaczone na rysunku symbolem **KD** – tereny przeznaczony pod drogi dojazdowe;
- 15) oznaczone na rysunku symbolem **KDX** – tereny przeznaczony pod ciągi pieszo-jezdne;
- 16) oznaczony na rysunku symbolem **KDXW** – teren przeznaczony pod ciąg pieszo-jezdny z mostami nad wodą w ciągu pasa komunikacyjnego;

- 17) oznaczony na rysunku symbolem **KS** – teren przeznaczony pod plac parkingowy z pasem zieleni izolacyjnej;

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów

- §6. 1.** Ustala się na terenie oznaczonym symbolem **MN**:
- 1) lokalizację nowej zabudowy jak i ewentualną rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 2) zabudowę jako wolnostojące budynki parterowe z poddaszem, o wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu okapu maksymalnie do 4m;
 - 3) dachy spadziste z możliwością montażu okien połaciowych, lukarn, itp, o kącie nachylenia głównych połaci mieszczącym się w granicach 35-45st., kryte dachówką w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni lub grafitu;
 - 4) szerokość elewacji frontowych budynków 4m-15m;
 - 5) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 30% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki;
 - 7) wjazd na teren z ul. Fabrycznej;
 - 8) prawo pozostawienia istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 9) lokalizację budynków towarzyszących, tj. gospodarczych, garaży - na zapleczu działek.
- 2.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **US-1**:
- 1) ustala się urządzenie terenów zielonych wykorzystując wody otwarte, roślinność istniejącą i projektowaną;
 - 2) ustala się 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wliczając powierzchni pod wodą;
 - 3) dopuszcza się zmianę linii brzegowej wód otwartych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, boisk, placów zabaw i innych budowli ziemnych oraz obiektów sezonowych nietrwale związanych z gruntem, związanych z funkcją terenu;
 - 5) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, w tym grobli i przystani;
 - 6) zakazuje się zabudowy kubaturowej.
- 3.** Tereny oznaczone na rysunku symbolem **US-2** są terenami działalności górniczej. Terminu zakończenia tej działalności nie określa się. Po zakończeniu działalności górniczej na terenach **US-2**:
- 1) ustala się urządzenie terenów zielonych wykorzystując wody otwarte, roślinność istniejącą i projektowaną;
 - 2) ustala się 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wliczając powierzchni pod wodą;
 - 3) dopuszcza się zmianę linii brzegowej wód otwartych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, boisk, placów zabaw i innych budowli ziemnych oraz obiektów sezonowych nietrwale związanych z gruntem, związanych z funkcją terenu;
 - 5) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, w tym grobli i przystani;
 - 6) zakazuje się zabudowy kubaturowej.
- 4.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **US-3**:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia o charakterze leśnym opisanego na rysunku planu jako „zadrzewienie”;
 - 2) ustala się, na wydzielonych działkach lokalizację budynków rekreacji indywidualnej o następujących parametrach:

- a) poziom najniższej posadzki nie niżej niż na rzędnej terenu 75,5 mnpm;
 - b) wysokość maksymalna do 9m licząc od poziomu najniższej posadzki;
 - c) dachy szczytowe, o jednakowym (w budynku) kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35° - 45° , pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceramiki naturalnej, odcieniach brązu, czerwieni i grafitu;
 - d) szerokość elewacji frontowej od 7m do 10m;
 - e) powierzchnia zabudowy na działce nie przekraczająca $70m^2$;
- 3) ustala się co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce;
- 4) ustala się prawo pozostawienia istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.
- 5. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem US-4:**
- 1) ustala się parametry zabudowy związanej z funkcją rekreacyjną:
 - a) poziom najniższej posadzki nie niżej niż na rzędnej terenu 75,5 mnpm;
 - b) wysokość maksymalna do 9m licząc od poziomu najniższej posadzki;
 - c) dachy szczytowe, o jednakowym (w budynku) kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35° - 45° , pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceramiki naturalnej, odcieniach brązu, czerwieni i grafitu;
 - d) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca $200m^2$;
 - 2) ustala się teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 70% powierzchni terenu US-4;
 - 3) dopuszcza się budowę parkingu do obsługi terenu US-4;
 - 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, boisk, placów zabaw i innych budowli ziemnych oraz obiektów sezonowych nietrwale związanych z gruntem, związanych z funkcją rekreacyjną.
- 6. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem U:**
- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej o następujących parametrach:
 - a) poziom najniższej posadzki nie niżej niż na rzędnej terenu 75,5 mnpm;
 - b) wysokość maksymalna do 12m licząc od poziomu najniższej posadzki;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym (w budynku) kącie nachylenia połaci mieszczącym się w granicach 35° - 45° , pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceramiki naturalnej, odcieniach brązu, czerwieni i grafitu;
 - 2) ustala się prawo pozostawienia istniejącej w momencie uchwalenia planu zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem pominięcia ustaleń pkt 1 lit. a;
 - 3) ustala się wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
- 7. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem P,U :**
- 1) ustala się wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość maksymalna do 15m;
 - b) dachy płaskie;
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni terenu, z wyłączeniem terenu przeznaczonego pod zieleni izolacyjną;
 - 3) ustala się prawo pozostawienia istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 8. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem P :**
- 1) ustala się wydzielenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość maksymalna do 15m;
 - b) dachy płaskie;
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni terenu, z wyłączeniem terenu przeznaczonego pod zieleni izolacyjną;

- 3) ustala się prawo pozostawienia istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące komunikacji, kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenia ogólne

- §7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KD** ustala się budowę drogi:
- 1) o twardej nawierzchni jezdni o szerokości 5-6m;
 - 2) z zachowaniem istniejącej alei drzew;
 - 3) z dopuszczeniem realizacji chodników, miejsc parkingowych, zjazdów, ścieżek rowerowych, pasów zieleni i innych urządzeń związanych z drogą;
 - 4) po zakończeniu działalności górniczej - na terenie górniczym oznaczonym dodatkowo kratką na rysunku planu;
2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDX** ustala się budowę ciągów pieszo-jezdnych:
- 1) o twardej nawierzchni jednoprzestrzennej;
 - 2) z dopuszczeniem wydzielenia chodników, zjazdów, pasów zieleni i innych urządzeń związanych z ruchem pieszym i kołowym.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDXW** ustala się budowę ciągu pieszo-jezdnego:
- 1) o twardej nawierzchni jednoprzestrzennej wraz z budową mostów nad wodami otwartymi;
 - 2) z zachowaniem istniejącej alei drzew;
 - 3) z dopuszczeniem wydzielenia chodników, ścieżki rowerowej, pasów zieleni, kładek dla pieszych i innych urządzeń związanych z ruchem pieszym i kołowym.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KX** ustala się budowę placu parkingowego:
- 1) o twardej nawierzchni;
 - 2) z wydzieleniem pasa zieleni izolacyjnej.
- §8. 1. Na terenie objętym niniejszym planem ustala się:
- 1) realizację ciągów komunikacyjnych w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
 - 2) lokalizację reklam jedynie w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w jednej pierzei ulicy z zakazem lokalizacji reklam wolnostojących na terenach, na których dopuszczona jest zabudowa;
 - 3) zakaz stosowania w ogrodzeniach terenu prefabrykowanych przęseł betonowych. Na terenach P oraz P,U dopuszcza się ten rodzaj ogrodzeń na granicach nie sąsiadujących z drogą KD;
 - 4) zakaz lokalizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. Przed realizacją nowej zabudowy nakazuje się rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich na terenie objętym inwestycją.
3. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

- §9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki na terenach MN, na terenach U, na terenach PU oraz na terenach P – 500m².
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki na terenach US-3 – 1000m².
 3. Zakazuje się ustanawiania służebności drogowej na działkach nie będących drogami.
 4. Zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi.
 5. Dopuszcza się na całym obszarze planu wydzielenie działek z pominięciem wymogów powyższych ustaleń:

- 1) w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania działek istniejących.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - 2) 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;
 - 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się dostawy wody dla odbiorców jak i do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się, w okresie przejściowym, budowę indywidualnych ujęć wody.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji miejskiej;
 - 2) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach;
 - 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb;
 - 5) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich wstępnym podczyszczeniu;
 - b) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejących rowów i zbiorników wodnych przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
 - e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora;
 - b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.
5. Dopuszcza się budowę sieci gazowej.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) realizację przyłączy uzależnia się od nawiązania się poziomem posadowienia do rzędnych docelowych drogi, przy której znajduje się teren inwestycji oraz koordynacji z pozostałymi elementami uzbrojenia terenu;
 - 2) zasilanie z kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV podłączonej do istniejącej stacji transformatorowej S-2702 na terenie E-1 oraz planowanej kompaktowej stacji transformatorowej o docelowej mocy 630kV·A, na terenie oznaczonym na rysunku symbolem E-2;
 - 3) stację zasilić kablową linią z istniejącej linii ŚN;
 - 4) pod planowaną stację wyznaczyć działkę o wymiarach 5m x 6m;
 - 5) na potrzeby odbiorców w części zachodniej planu istniejącą stację transformatorową przystosować do zwiększonego o 90kV·A poboru mocy, z dopuszczeniem zmiany typu stacji na kompaktową;
 - 6) z planowanej stacji transformatorowej na terenie E-2 zasilić odbiorców ze wschodniej części planu wraz z oświetleniem – wielkość mocy dla tej zabudowy określa się ca 250kV·A;
 - 7) sieci kablowe ŚN i 0,4 kV układać w ciągach pieszych oraz pod chodnikami, w pasie zieleni wolnym od nasadzeń drzew i krzewów;
 - 8) po zakończeniu działalności górniczej na terenie US-2 należy zlikwidować napowietrzną linię ŚN oznaczoną na rysunku planu jako linia do likwidacji;
 - 9) napowietrzną linię ŚN biegnącą przez teren zieleni izolacyjnej należy skablować;
 - 10) dopuszcza się skablowanie pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych ŚN;
 - 11) dopuszcza się oświetlenie ciągów komunikacyjnych – w zależności od potrzeb;
 - 12) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
 - 13) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb.
7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość spalin.
8. Ustala się segregację odpadów i ich gromadzenie w pojemnikach usytuowanych w granicach działek, z dopuszczeniem lokalizacji pergoli na pojemniki w ogrodzeniach działek – do czasu wywiezienia odpadów na składowisko lub miejsce ich odzysku.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej i radiodostępowej sieci telefonicznej.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- §11. 1. Uciążliwość działalności na terenie U, na terenie P,U i terenie P nie może wykroczać poza granice tych terenów.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód i gruntu.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§12. 1. Dla budynku, oznaczonego na rysunku jako posiadający wartości kulturowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynek należy utrzymywać w, istniejącej w dniu uchwalenia planu, formie architektonicznej i gabarytach oraz zachować wygląd elewacji, tj. rozplanowanie otworów, detale architektoniczne;
- 2) zakazuje się nadbudowy budynku, ewentualną rozbudowę należy podporządkować wymogom ochrony zabytków;
- 3) należy utrzymać możliwie pełne wyposażenie i wystrój wnętrz (stolarka drzwiowa i okienna, schody, boazerie, piece, sztukaterie itp.) oraz podział wnętrz – przy pacach modernizacyjnych obiektu;

- 4) w przypadku daleko posuniętych przekształceń należy, w miarę możliwości, odtworzyć historyczną formę obiektu;
 - 5) zakazuje się umieszczania na elewacji elementów niekoniecznych a szpecących (np. okablowanie, skrzynki), a istniejące należy usuwać. Konieczne elementy należy dostosować do kolorystyki elewacji, jeśli nie jest to niezgodne z odrębnymi przepisami;
 - 6) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej;
 - 7) zabudowę należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym.
2. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót ziemnych na obszarze objętym planem odkrywają przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane:
- 1) wstrzymać wszelkie prace, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko;
 - 2) zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie powiadomić o tym Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące terenów podlegających ochronie, terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

- §13. 1. W strefie chronionego krajobrazu „25-Dolina Bobru” zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Tereny US-1, US-2, US-3, US-4 podlegają ochronie przed hałasem.
3. Na terenach górniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem US-2 dopuszcza się kontynuację działalności wydobywczej na dotychczasowych warunkach. Po zakończeniu tej działalności obowiązuje sposób zagospodarowania terenów określony w par. 6 ust.3.
4. Na terenach zalewowych rz. Bóbr przeznaczonych pod użytki naturalne, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, zwłaszcza budowli przeciwpowodziowych.
5. Na terenach zagrożonych wezbraniem powodziowymi rz. Bóbr (1% woda powodziowa) oznaczonymi na rysunku planu odpowiednim symbolem, zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenów.

§14. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§15. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z uwagi na brak takich obiektów i terenów w obszarze objętym zmianą planu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§16. 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 25 %.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Stefania Jawornicka

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej.

Data wpływu uwagi: 6.04.2011 r.

Zgłaszający uwagę:

Wiesława i Władysław Czekaj, ul. Fabryczna 1, Nowogród Bobrzański - uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U”.

Zgłaszający wnoszą o:

- wykreślenie zapisu dotyczącego poziomu posadzki na rzędnej 75,5 m.n.p.m. lub umożliwienie rozbudowy z zachowaniem istniejących rzędnych;
- wysokość maksymalną budynków do 11m-12m;
- umożliwienie wykonania dachów wielospadowych (nie tylko kopertowych) z możliwością wykonania dachów o kątach od 10° do 45° .

Rozstrzygnięcie dotyczące uwag

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego dotyczącej rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej, przyjęto następujące rozstrzygnięcie:

Uwagę uwzględniono w części. Nie uwzględniono jedynie postulatu o umożliwienie wykonania dachów o kątach od 10° . W projekcie planu zapisano możliwe spadki dachów od 35° do 45° . Umożliwienie wykonania dachów o tak dużej różnorodności nachylenia połaci (od 10° do 45°) spowodowałoby bałagan przestrzenny, co zaprzeczyłoby celowi sporządzania planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Stefania Bobrowska

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157 poz. 1240 ze zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:

- budowa dróg gminnych,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji sanitarnej,
- budowa kanalizacji deszczowej.

2. Sposób realizacji zapisanych w 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.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji wymienionych w punkcie 1 należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- ze środków pomocowych;
- z kredytów i pożyczek;
- z obligacji komunalnych;
- z udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

PRZEWODNICZĄCA RADY

[Podpis]
mgr *[Podpis]* Jawornicka

Nowogród Bobrzański, 25 maja 2011 r.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej.

Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej:

Data wpływu uwagi: 6.04.2011 r.

Zgłaszający uwagę:

Wiesława i Władysław Czekaj, ul. Fabryczna 1, Nowogród Bobrzański - uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U”.

Zgłaszający wnoszą o:

- wykreślenie zapisu dotyczącego poziomu posadzki na rzędnej 75,5 m.n.p.m. lub umożliwienie rozbudowy z zachowaniem istniejących rzędnych;
- wysokość maksymalną budynków do 11m-12m;
- umożliwienie wykonania dachów wielospadowych (nie tylko kopertowych) z możliwością wykonania dachów o kątach od 10° do 45° .

Rozstrzygnięcie dotyczące uwag

Stosownie do art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po przeanalizowaniu uwag, przyjęto następujące rozstrzygnięcie:

Uwagę uwzględniono w części. Nie uwzględniono jedynie postulatu o umożliwienie wykonania dachów o kątach od 10° . W projekcie planu zapisano możliwe spadki dachów od 35° do 45° . Umożliwienie wykonania dachów o tak dużej różnorodności nachylenia połaci (od 10° do 45°) spowodowałoby bałagan przestrzenny, co zaprzeczyłoby celowi sporządzenia planu miejscowego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XLI/248/09 z dnia 22 października 2009 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim.

Konieczność sporządzenia planu wynika z potrzeby rekultywacji obszarów wyrobiskowych kopalni żwiru, tj. urządzenia tam terenów rekreacyjno-wypoczynkowych przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego. Plan wskaże tereny pod budowę domów letniskowych oraz innych obiektów związanych bezpośrednio z funkcją rekreacyjną ogniskując zabudowę w konkretnym miejscu i przez to zapobiegając jej chaotycznemu rozprzestrzenianiu się na dużym obszarze.

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 jest zgodny z 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 2002 r. ze zmianami.

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