

UCHWAŁA Nr XXVIII/162/09
Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku
z dnia 30 czerwca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Parkowej, miasto Nowe Miasteczko.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz 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 z póź. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasteczko, **uchwala się, co następuje:**

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej przy ul. Parkowej w miejscowości Nowe Miasteczko, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 5,24 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od północy – publiczną drogą wojewódzką oraz terenami zabudowy mieszkaniowej,
 - od południa – terenami zajazdu – motelu oraz terenami parku miejskiego,
 - od wschodu – terenami rekreacyjnymi oraz wodami powierzchniowymi,
 - od zachodu – terenami parkingu i obsługi ruchu komunikacyjnego.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu miasta Nowe Miasteczko w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

- §2.** 1. Wyznaczają się obszary o symbolach na rysunku planu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) **ML** – tereny zabudowy letniskowej, rekreacyjnej,
 - 3) **ZR** – tereny zieleni rekreacyjnej,
 - 4) **KD** – tereny publicznych dróg dojazdowych - gminnych,
 - 5) **KX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego,
 - 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - 7) **EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §3.** 1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

§4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§5. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących.

§6.1. Kto w trakcie prac ziemnych dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Nowego Miasteczka.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. 1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Nowego Miasteczka. Burmistrz jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) publicznych dróg dojazdowych gminnych,
- 2) ciągów pieszo-jezdných,
- 3) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

§9. 1. Na pokrycia dachów stromych projektowanych budynków mieszkalnych należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówko-podobne, wyłącznie w odcieniach brązu, czerwieni, grafitu.

2. Dla budynków mieszkalnych ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego.

§10. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.

§11. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML – 1 miejsce postojowe.

§12. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§13. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:

- 1) 1200 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 2) 370 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
 - 1) słupowych na 3x3m,
 - 2) kompaktowych na 5x6m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - 1) 25% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML,
4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - 1) 60% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 40% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML,
5. Ustala się rodzaj zabudowy mieszkaniowej jako wolno stojący dom mieszkalny jednorodzinny. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej i bliźniaczej.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - 1) 23 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 19 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML.

- §14.**
1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.
 2. Wyznaczone linie zabudowy obowiązują dla ściany głównej elewacji frontowej budynku, tj. elewacji od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście do budynku. Na działkach narożnych dotyczy to także ściany głównej elewacji bocznej budynku.
 3. Linie zabudowy nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 4. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
 5. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
 6. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej na granicy działki w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej powstanie obiekt, również na granicy działki o takiej samej funkcji, gabarytach.

- §15.**
1. Obowiązujące i proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.
 2. W zakresie wyznaczonych proponowanych linii podziału wewnętrznego należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §16.**
1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
 2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

- §17. 1-4 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej:
- 1) ustala się dojazd do terenów publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD,
 - 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze tj. 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
 - 4) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 30°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,
 - 5) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 50 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu,
 - 6) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zlokalizowaną poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się przebudowę bez prawa rozbudowy,
 - 7) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej poza wyznaczonymi liniami zabudowy, do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

- 8) dopuszcza się utrzymanie i adaptację na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe o charakterze pensjonatowym istniejącego obiektu na działce nr ewidencyjny 102, w jego istniejących gabarytach;
2. **5-6 ML** - tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej:
- 1) ustala się dojazd drogą dojazdową wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
 - 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku letniskowego całorocznego lub sezonowego,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – parter i użytkowe poddasze tj. 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 5 m do kalenicy dachu,
 - 4) należy stosować dachy dwuspadowe o spadkach 25°-50°.
3. **ZR** – tereny zieleni rekreacyjnej:
- 1) ustala się dojazd do terenu wewnętrzną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KDW,
 - 2) dopuszcza się budowę terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - 3) teren należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - 4) obowiązuje zakaz zabudowy budynkami.
4. **EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych:
- 1) ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- §18.** 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
2. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg dojazdowych gminnych, ciągów pieszo-jezdnym oraz dróg wewnętrznych.
 3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
 4. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.
 5. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.
- §19.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Przewiduje się zasilanie odbiorców z projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, w ilości wg potrzeb.
 3. Pod projektowane stacje transformatorowe należy wydzielać działki o wymiarach wskazanych w § 13 ust. 2. niniejszej uchwały, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.
 4. Projektowane linie elektroenergetyczne przewiduje się jako kablowe.
 5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew na trasach przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- §20.** 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:
- 1) **KD** – tereny dróg publicznych dojazdowych istniejących, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – wymiary podano w metrach, ustala się minimalną szerokość jezdni 6 m, dopuszcza się budowę chodników,
 - 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych dojazdowych istniejących, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – wymiary podano w metrach, ustala się szerokość jezdni na minimum 3,5 m,
 - 3) **KX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowe dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

- §21.** 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
3. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – zaleca się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

- §23.** 1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego systemu wodociągowego.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- §24.** 1. Ścieki bytowe należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji.
2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

- §25.** 1. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu wymaganych stref kontrolowanych.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- §26.** 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż tymczasowe 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 niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

- §27.** Ustala się 30% -ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem terenów będących własnością komunalną, dla których stawka wynosi 1%.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

- §28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Miasteczka.
§29. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Nowym Miasteczku

Joanna Zawislak-Mendaluk