Uchwała nr XLII / 249 /09

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 30 stycznia 2009 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego teren zakładu Gedia Poland Sp.z o.o..

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr XXXIII/190/08 z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego teren zakładu Gedia Poland Sp.z o.o., po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowa Sól, Rada Miejska w Nowej Soli uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** miasta Nowa Sól obejmujący teren zakładu Gedia Poland Sp z o.o..

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

1) **załącznik graficzny Nr 1** - rysunek planu – skala 1:1000,
2) **załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3) **załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ **2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 2,
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie,
7) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
8) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia małej

architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem wolno stojących masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej,

9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.

§ **3. 1. Obowiązującymi** oznaczeniami na rysunku planu są :

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) granice stref ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ **4. 1. Kształtowanie zabudowy** winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2) Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3) Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.
4) Dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam oraz obiektów małej architektury.
5) Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.
6) W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi. Dopuszcza się zapewnienie zaopatrzeń w wodę do celów przeciwpożarowych z dodatkowych źródeł : budowa zbiorników przeciwpożarowych, studni głębinowych przeciwpożarowych lub pobór wody z dostępnego cieku wodnego.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ **5.1.** Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się za pomocą układu komunikacyjnego poza granicami opracowania planu.

2. Dopuszcza się na terenie opracowania planu drogi dojazdowe, wewnętrzne, zakładowe i inne ciągi komunikacyjne niezbędne do jego obsługi.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ **6. 1.** Ustala się **ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną**:

1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych; dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci,
2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenie inwestora, pod warunkiem zapewnienia dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, ustala się:

1) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy, z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
3) dopuszcza się realizację sieci w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą, a także na terenie inwestora z zapewnieniem dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
4) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
5) zakaz podłączania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do kanalizacji deszczowej.

4. **W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**
   1) odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników (za zgodą ich zarządcy) lub w sposób inny, zgodny z przepisami szczególnymi,
   2) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz:**
   1) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej średniego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania, według warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej i uzyskania opłacalnych wskaźników ekonomicznych. zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego,
   2) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenie inwestora, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się:**
   stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysoko sprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

7. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
   1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
   2) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej,
   3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być przebudowane przez ich właściciela na wniosek inwestora, który wystąpi do niego z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy i zawrze z nim odpowiednie umowy, kosztami zaś obciążony zostanie inicjator zmian,
   4) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym, w przypadku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji z zarządcą drogi,
   5) rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

8. **W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**
   rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z zobowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika).

9. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:**
   1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych zgodnie z podpisanymi umowami. Dopuszcza się wprowadzanie systemów segregacji odpadów; system zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych, będzie oparty na istniejącym systemie zbiórki zmieszanych odpadów komunalnych oraz rozbudowywanej ich selektywnej zbiórki, zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami,
   2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi – ze szczególnym uwzględnieniem odpadów z sektora medyczno-weterynaryjnego, przez uprawnione firmy działające w tym zakresie do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania w tym do:
      a) instalacji utylizacji odpadów zwierzęcych,
      b) krajowej sieci instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
      c) innych zgodnie z podpisanymi umowami.

Rozdział 4
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:
   1) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony konserwatorskiej A,
   2) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa obserwacji archeologicznej OW,

2. Strefę ochrony konserwatorskiej A oraz strefę obserwacji archeologicznej OW oznaczono graficznie na rysunku.
3. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej A oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej A wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
4. Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej A należy uzgadniać z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. W granicach **strefy „A" pełnej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące ustalenia:
   1) ochrona historycznego rozplanowania układu przestrzennego,
   2) realizacja nowych inwestycji dopuszczalna jest tylko za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po wstępnym uzgodnieniu z nim lokalizacji oraz wyglądu architektonicznego obiektu; dopuszczalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, przy wysokości kondygnacji maksymalnie 4 m,
   3) rozbiórki możliwe są w odniesieniu do obiektów powstałych po 1945 r. oraz obiektów, które nie zostały wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, po uzyskaniu zezwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. W granicach strefy **„OW" obserwacji archeologicznej** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych właściwego oddziału urzędu ochrony zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem

archeologiczno-konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktów archeologicznych, inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót,

2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych - badania te wykonywane są zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
3) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§ 8. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym ustala się co następuje :

1) nie powinno się lokalizować obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
2) ochronie przed hałasem podlegać winny tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej i tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w bezpośredniej bliskości granic planu.

§ 9. W obszarze opracowania obowiązuje zgodnie z przepisami szczególnymi podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów dróg krajowych, parkingów, powierzchni szczelnych magazynowania i dystrybucji paliw, przed ich odprowadzeniem do odbiornika, na warunkach określonych w przepisach szczególnych. W przypadku występowania ww zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Teren objęty planem znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów (W)" wymagającego szczególnej ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 11. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej - 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m^2,

3. Na całym terenie opracowania dopuszcza się podziały, scalenia oraz scalenia i wtórne podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.

4. Dopuszcza się wydzielanie podziałów nieruchomości mniejszych niż wymienionych w ust. 1 i 2, w przypadku wydzielania nieruchomości na cele komunikacyjne, infrastrukturalne, na polepszenie warunków fizycznych lub prawnych nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno - usługowa,

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące,
2) zabudowa garażowa i gospodarcza,
3) zieleń urządzona,
4) stacje paliw,
5) przekaźniki telefonii komórkowej,

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do okapu dachu,
2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 95 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
3) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

5. Ustala się zakaz lokalizowania usług handlu detalicznego.

Rozdział 8

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 13. Plan nie ustala innych niż wynikających z przepisów szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.