

**UCHWAŁA NR XLIII/353/17
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Zygmunta Starego).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/219/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli, z dnia 30 czerwca 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Zygmunta Starego), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Zygmunta Starego), zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni urządzonej.

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni ok. 7 ha, graniczący:

- 1) od północy – z ulicą Kombatantów;
- 2) od zachodu – z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) od południa – z ulicami Zygmunta Starego i Łużycką;
- 4) od wschodu – z ulicą Zamiejską oraz z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem i obszar GZWP nr 302;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (woda 100 letnia – Q1%).

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 12.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 13 do 22.

§ 6. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12° ;
- 2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach;
- 7) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych łącznie, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 9) wysokość zabudowy dla budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli;
- 10) wysokość zabudowy dla budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 11) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak: parki i skwery, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny.

Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - b) biura,
 - c) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem, będącej linią rozgraniczającą teren ulicy Zygmunta Starego, zlokalizowanej poza obszarem planu od strony południowej,
 - b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - c) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej i stawu;
- 2) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojący;
- 3) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) rodzaj dachów:
 - spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla dachów mansardowych – pomiędzy 30° a 60°,
 - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;
- 4) parametry budynków innych niż mieszkalne:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja;
 - b) rodzaj dachów:
 - spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 25° a 40°;
- 5) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówko podobna lub prosta, w przypadku dachów spadzistych;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalnie 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

b) dla budynków innych niż mieszkalne:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów;

7) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %.

3. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 8.1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **1ZP** i **3ZP**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – publiczna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) ochronę istniejących cennych, z uwagi na budowanie systemu zieleni miejskiej, zadrzewień i zakrzewień;

2) dodatkowo, dla terenu 1ZP:

a) nakazuje się, realizację ciągu pieszo - rowerowego, szerokości min. 3 m, w celu połączenia drogi 2KDW z ulicą Kombatantów, zlokalizowaną poza obszarem planu,

b) dopuszcza się sytuowanie wiat i pomostów bezpośrednio przy granicy z terenem 1WS;

3) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) kolorystyka elewacji – naturalne kolory drewna, kamienia i ceramiki;

4) wysokość zabudowy dla budynków i budowli – maksymalnie 5 m;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,1;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 60%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia § 17 ust. 2 uchwały.

4. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 9.1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **2ZP**, dla którego:

1) obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona o charakterze izolacyjno – ochronnym, przeznaczona na polepszenie zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;

3) dopuszcza się lokalizację ogrodów warzywnych i rekreacyjnych oraz pomostów;

4) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod publiczną zieleń urządzoną, w przypadku rezygnacji z funkcji zieleni przeznaczonej na polepszenie zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu 2ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 5 m;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 70%.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren wody powierzchniowej śródlądowej**, oznaczony symbolem **1WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – woda stojąca (staw).

2. Dla terenu 1WS, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację pomostów.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) szerokość drogi 8 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) place manewrowe o wymiarach min. 15 x 15 m, na zakończeniach dróg.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenu 1E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych i kiosków;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) zakazuje się handlu detalicznego pojazdami samochodowymi, działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, garaże, zieleń urządzona.

§ 14. Nie ustala się szczegółowych zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 15. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym dla terenów wydzielonych w planie;

2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;

2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN i 2MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1ZP i 3ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w przypadku realizacji obiektów sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zakazuje się realizacji funkcji związanych z utylizacją lub przetwarzaniem odpadów;

3) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych, złomu i odpadów;

4) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

6. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych, nakazuje się zachowanie ukształtowania terenów położonych w zespołach zieleni.

7. W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, należy brać pod uwagę przy realizacji inwestycji, iż obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu, położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), co zostało omówione w § 18 ust. 2 i 3.

Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne Nowa Sól - Koserz (AZP-64-16/32), ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na pozostałym obszarze objętym planem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 17. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP i 3ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności, w tym dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- 2) nakazuje się realizację ciągu pieszo – rowerowego, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 2 lit. a;
- 3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy;
- 4) dopuszcza się wyposażenie w elementy małej architektury, jak siedziska, ławki, latarnie, rzeźby, pomniki.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778).

Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 18. 1. Obszar objęty planem wpisuje się w całości, w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015r. poz. 469).

3. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), dla którego, w obecnym stanie prawnym, nie obowiązują zakazy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015r. poz. 469).

4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża kopalin;
- 4) ujęcia wód podziemnych;
- 5) obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 19. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalne fronty działek - 19 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za wyjątkiem działek z frontem od strony placów manewrowych sięgaczy;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, za wyjątkiem placów manewrowych sięgaczy, powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 2, w celu realizacji uzbrojenia terenu lub na polepszenie zagospodarowania terenu.

4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, zlokalizowane poza granicami planu, które przebiegają stycznie do granic planu, to jest:

- 1) od północy – ulicę Kombatantów;
- 2) od południa – ulice Zygmunta Starego i Łużycką;
- 3) od wschodu – ulicę Zamiejską.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, co najmniej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) biura – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety lekarskie i inne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

§ 21. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się źródło zasilania - z sieci elektroenergetycznej, poprzez jej rozbudowę;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się źródło zasilania - z rozdzielczej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków, ustala się odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej rozbudowę.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej, poprzez jej budowę.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) źródło zasilania - lokalne niskoemisyjne źródła ciepła – energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego;

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10.
Stawki procentowe.

§ 22. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778).

Rozdział 11.
Przepisy końcowe.

§ 23. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, dla terenu ograniczonego ulicami Kamienną, Zielonogórką, rzeką Czarna Strużka do granicy z Gmina Otyń, uchwalonego uchwałą Nr LVI/345/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 18, poz. 289 z dnia 19 marca 2010 roku.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

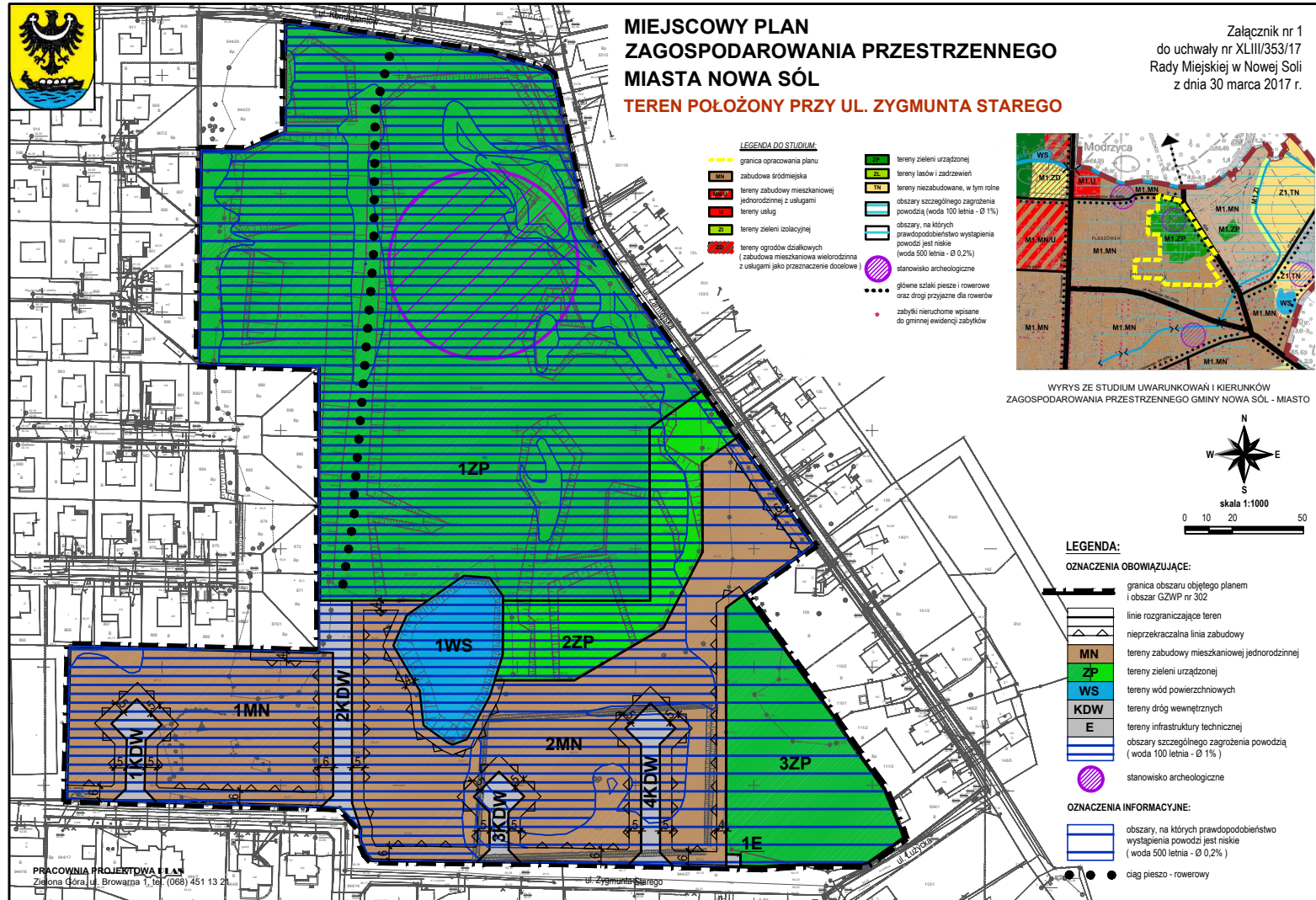
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Piotr Szyszko



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL TEREN POŁOŻONY PRZY UL. ZYGMUNTA STAREGO

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLIII/353/17
Rady Miejskiej w Nowej Sól
z dnia 30 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/353/17
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Zygmunta Starego), wpłynęły dwie uwagi.

Uwaga nr 1 złożona została w dniu 28 lutego 2017r., przez Państwo Marię i Tadeusza Kopeć (dane adresowe – w aktach sprawy), Właścicieli działki nr 944/2 w obrębie 1 w Nowej Soli przy ulicy Sobieskiego.

Uwaga dotyczy następującej sprawy - zmiana położenia drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW, by przebiegała stycznie do działki nr 944/2 położonej poza planem.

Uwaga nie została uwzględniona. Na działce nr 944/2 realizowana jest aktualnie przebudowa budynku mieszkalno – usługowego. Właściciele planują urządzić na tej działce bazę rodzinnej firmy HORTICULTURA Przedsiębiorstwa Specjalnych Robót Ogrodniczych D. Szczeciński. Prośbę motywują rodzajem prowadzonej działalności i wynikającymi z niej potrzebami. Działalność firmy wymaga pracy we wczesnych godzinach porannych oraz późnych porach dnia i w weekendy, a rozruch maszyn generuje hałas. Oprócz tego za tylną ścianą budynku, a więc przy granicy z planem, właściciele firmy planują zrealizować magazyn otwarty na piasek, zrąbek i inne materiały sezonowe, a droga granicząca z planowanym magazynem znacznie ułatwiłaby funkcjonowanie firmy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól - Miasto obszar ten oznaczony został symbolem M1.MN, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie strefy mieszkalnictwa (Pleszówek). Strefa obejmuje swoim zasięgiem północną część miasta na terenie dawnej wsi Koserz, obecnie dzielnicy Pleszówek. Jest to strefa wielofunkcyjna o przewadze funkcji mieszkaniowych, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wśród funkcji dopuszczonych na terenie zabudowy jednorodzinnej wymieniona jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz usługi, przy czym - zakres dopuszczonych form usług pozostaje do sprecyzowania w planach miejscowych. Dla działki nr 944/2 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, dla terenu ograniczonego ulicami Kamienną, Zielonogóską, rzeką Czarna Strużka do granicy z Gmina Otyń, uchwalony uchwałą Nr LVI/345/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 18, poz. 289 z dnia 19 marca 2010 roku. Zgodnie z planem działka nr 944/2 oznaczona została symbolem 8MU, co oznacza teren o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, na którym dopuszcza się dodatkowo, jako przeznaczenie uzupełniające, urządzenia towarzyszące, zabudowę garażową i gospodarczą oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej. Na tym terenie ustala się zakaz lokalizowania usług uciążliwych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Z przedstawionych dokumentów planistycznych, obowiązujących dla działki nr 944/2 wynika, że uciążliwość funkcji usługowej musi mieścić się w granicy tej działki. Funkcja usługowa może występować na terenie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, ale nie może stanowić uciążliwości dla funkcji podstawowej, czyli zabudowy mieszkaniowej. Jeśli chodzi o teren zabudowy mieszkaniowej objęty niniejszym planem, to skomunikowany został w taki sposób, aby ograniczyć ilość zjazdów z nowo wybudowanej ulicy Zygmunta Starego. Wprowadzenie drogi wzdłuż działki usługowej, tym samym skomunikowanie tej działki od zaplecza stanowić będzie dodatkową uciążliwość dla planowanej zabudowy mieszkaniowej, ponieważ

nie można wykluczyć na niej ruchu samochodów ciężarowych i rozładunku materiałów budowlanych. Działka nr 944/2 jest wystarczająco dobrze skomunikowana od ulicy Sobieskiego, a na generowanie hałasu i pylenie z otwartego magazynu piasku i innych kruszyw, poza granice własnej nieruchomości, nie ma zgody na terenie kameralnego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Zatem uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona negatywnie i nieuwzględniona.

Uwaga nr 2 złożona została w dniu 3 marca 2017 r., Panów Radnych Rady Miejskiej w Nowej Soli: Zbigniewa Szczecińskiego, Daniela Rogulskiego, i Eligiusza Balcerzaka, którzy wystąpili w sprawie jako osoby fizyczne (dene adresowe – w aktach sprawy).

Uwaga dotyczy następującej sprawy – wyłączenie 2-3 działek, które pokrywają się z obecnie funkcjonującym placem zabaw i pozostawienie na tym terenie funkcji rekreacji dla dzieci i młodzieży.

Uwaga nie została uwzględniona. Powołując się na liczne zapytania mieszkańców w przedmiotowym temacie, Autorzy uwagi proponują pozostawienie placu zabaw, który od lat funkcjonuje przy ulicy Zygmunta Starego, a w wyniku przyjęcia planu zostanie zlikwidowany. Dodatkowo wyrazili obawę, że w planie nie wskazano innego miejsca z przeznaczeniem na plac zabaw.

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną został optymalnie zaplanowany. Miasto nie posiada już dużej rezerwy terenów pod funkcję mieszkaniową, w związku z tym byłoby nieracjonalne przeznaczenie terenu budowlanego pod plac zabaw zwłaszcza, że w sąsiedztwie jest duży areał, który może być wykorzystany jedynie pod zielen i funkcję rekreacyjną. Nie można się zgodzić z tezą, że w ramach projektu planu nie wskazano innego miejsca z przeznaczeniem na plac zabaw. W niniejszym planie przewidziano tereny pod funkcję rekreacyjną, to jest tereny oznaczone symbolami 1ZP i 3ZP, co oznacza tereny publicznej zieleni urządzonej, na których dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty sportu i rekreacji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i zawiera sformułowania ogólne. Konkretyzacja inwestycji następuje na etapie projektowym. Istotne jest jednak w tej sprawie, czy zapisy planu dopuszczają realizację placu zabaw? Tak. Dopuszczenie obiektów sportu i rekreacji na terenie publicznej zieleni urządzonej, daje możliwość realizacji na terenie miejskim, między innymi, placu zabaw dla dzieci, siłowni dla osób starszych, ścieżki pieszo – rowerowej, miejsc do wypoczynku. Po uchwaleniu niniejszego planu, w szczególności dla terenu 1ZP, opracowany zostanie projekt zagospodarowania terenu, mający na celu waloryzację zieleni i urządzenie w tym miejscu parku, z uwzględnieniem lokalizacji placu zabaw i innych atrakcji dla mieszkańców osiedla. Zatem uwaga zawarta w piśmie, została rozpatrzona negatywnie i nieuwzględniona.

Na podstawie art. 39 pkt 3 i pkt. 4 ustawy 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 (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony u zbiegu ulic Piłsudskiego i Żeromskiego) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga oraz żaden wniosek.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/353/17
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Soli, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- 1) finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) finansowane z budżetu gminy przy współudziale środków pozabudżetowych, w tym funduszy Unii Europejskiej:
 - a) realizacja parkingów,
 - b) realizacja zieleni gminnej,
 - c) realizacja terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- 3) finansowane przez przedsiębiorstwa energetyczne zaopatrzenie w media, podlegające regulacjom ustawy Prawo energetyczne:
 - a) rozbudowa sieci energetycznej,
 - b) rozbudowa sieci gazowej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

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

- 1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Nowej Soli;
- 2) pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.