

UCHWAŁA NR X/77/19
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza).

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz uchwały Nr LVI/473/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto”, przyjętego uchwałą nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016r. wraz ze zmianą nr 1, przyjętą uchwałą nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z 25 stycznia 2018r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza).

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

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której przylega min. 75% lica głównej bryły budynku, linię tę przekraczają maksymalnie o 2,0m elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę, wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
 - b) sytuowanie na terenach MN obiektów towarzyszących, bezpośrednio przy granicy nieruchomości, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów.

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

3. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad wejściami do budynków i zadaszeń tarasów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Uciążliwość ewentualnej prowadzonej działalności usługowej, zlokalizowanej w budynku jednorodzinnym w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

2. Na terenie MN znajdującym się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w Nowej Soli o podwyższonych warunkach ochrony, zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do wód i gruntu.

3. Zakaz likwidowania i oszpecania istniejącego zadrzewienia, poza miejscami posadwienia budynku mieszkalnego oraz zabudowy towarzyszącej, o ile nie stanowi ono zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowi przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania, dla ogrzewania budynków, nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego, z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) formę zabudowy: budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0m od terenów komunikacji drogowej określone na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy 7,5 m od terenów komunikacji drogowej określone na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
- 5) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 6) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej do 21m,
 - b) obiektów towarzyszących do 10m;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 11m, obiektów towarzyszących do 4m;
- 9) ilość kondygnacji naziemnych: do 2 w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;
- 10) dla budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^o-45^o, główne kalenice równoległe do dróg – nie dotyczy budynków na działkach narożnych oraz budynków z dachami kopertowymi, dla obiektów towarzyszących dachy: płaskie oraz dachy strome do 35^o;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1100m²;
- 12) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny na działce budowlanej, wliczając garaż;
- 13) obsługę komunikacyjną z przylegającej ul. Mickiewicza i dróg wewnętrznych:
 2. dopuszcza się:
 - 1) budowę kondygnacji podziemnych;
 - 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12^o.

§ 10. Na terenach komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

1. ustala się szerokość pasa komunikacji zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu 10,0m, zakończony placem manewrowym o wymiarach 14,3m x 15,0m;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę elementów technicznego wyposażenia terenów drogowych oraz urządzeń technicznych, związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 302 „Pradolina Barycz - Głogów” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Soli ustanowionej rozporządzeniem nr 4/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2008 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Soli, gmina Nowa Sól, powiat nowosolski, województwo lubuskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 25.08.2008 r., nr 89, poz. 1356), zmienionego Rozporządzeniem nr 5/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 30 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 07.08.2009 r., nr 88, poz. 1187) oraz Rozporządzeniem nr 6/09 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 21 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 06.11.2009 r., nr 120, poz. 1563).

4. Na terenie ochrony pośredniej, obowiązują zakazy wynikające z ww. rozporządzenia.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady podziału, połączeń i ponownych podziałów na działki gruntu:

2. dla zabudowy mieszkaniowej:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 1100 m²,
- 2) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 10⁰,
- 3) minimalna szerokości frontu nowo wydzielonych działek 15,0 m.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1, pod realizację: dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 125, na odcinku do przełożenia obowiązuje strefa kontrolowana, 1,0m licząc od osi gazociągu – do momentu wyłączenia odcinka gazociągu z eksploatacji.

2. Strefa kontrolowana sieci gazowej średniego ciśnienia, oznaczona na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącego gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się dla istniejących sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami infrastruktury technicznej, sieci należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

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

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej:

- 1) 50 kW w przypadku energii wiatrowej;
- 2) 100 kW w pozostałych przypadkach.

3. Zaopatrzenie w wodę dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji.

5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii.

7. Ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

8. Ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

9. Ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem lokalnym.

10. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust.1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe w terminie do 5 lat, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) lokalizację parkingów naziemnych;
- 3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 17. 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 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc w zakresie niniejszej uchwały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr LVI/347/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 16 poz. 255 z dnia 11 marca 2010 roku.

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

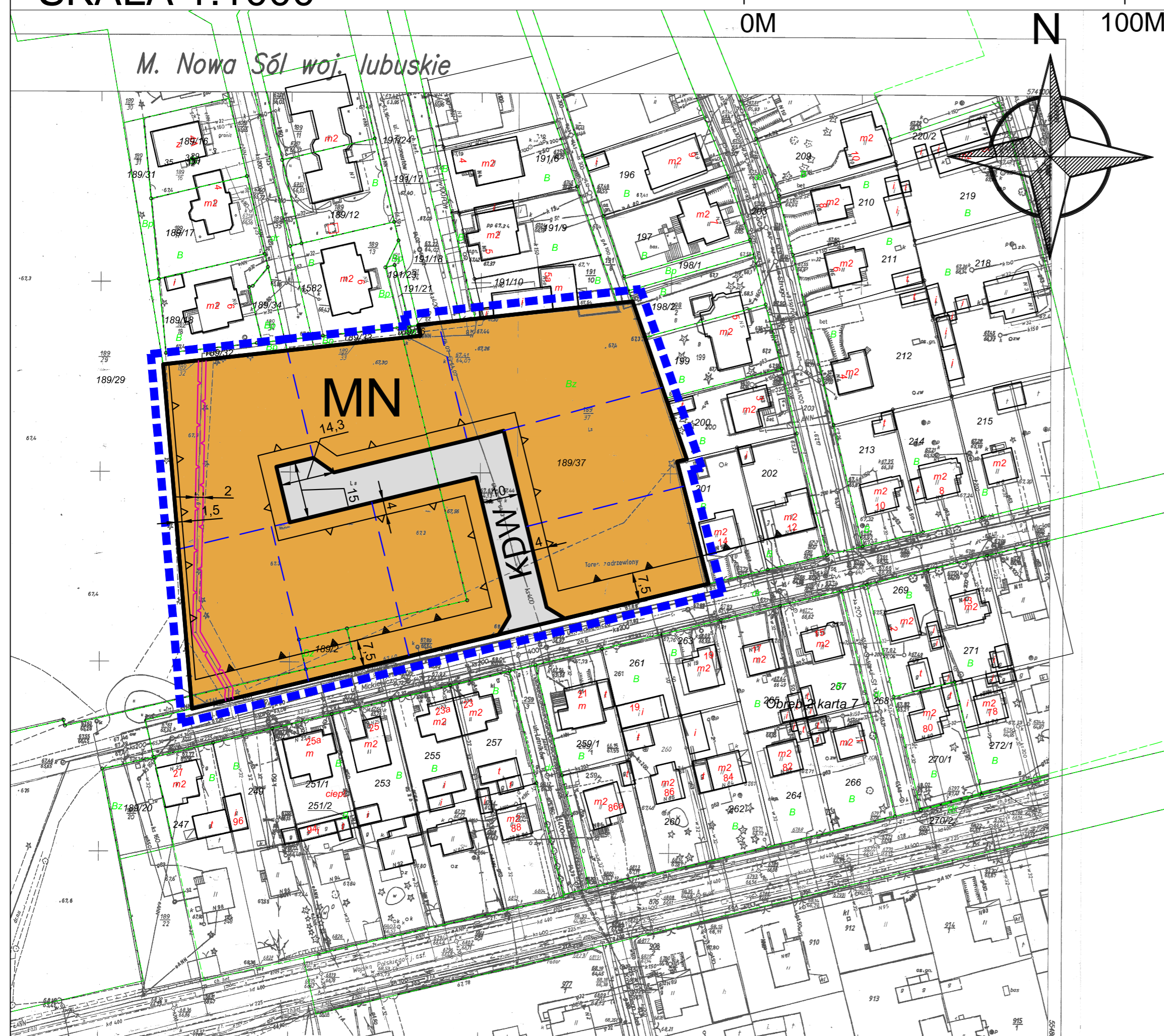
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko


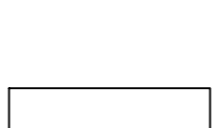
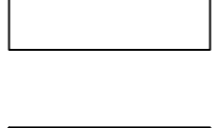
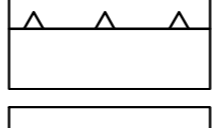





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL (TEREN POŁOŻONY PRZY UL. MICKIEWICZA)

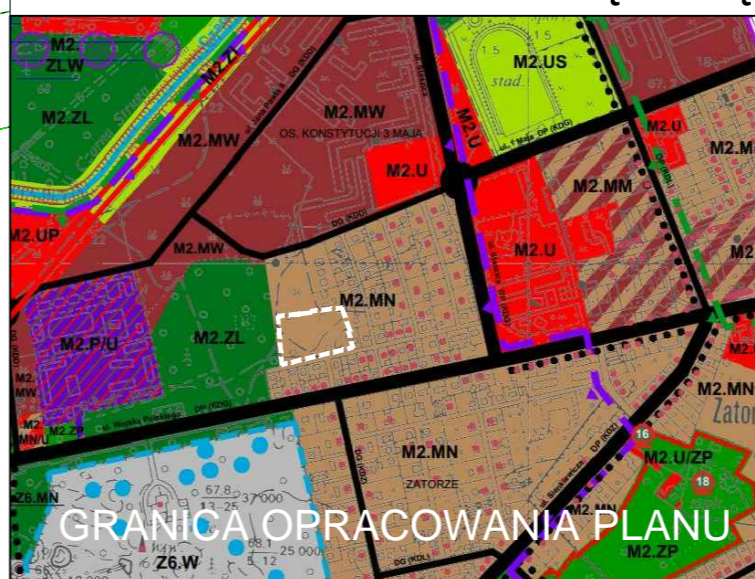
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000 PODZIAŁKA LINIOWA



OZNACZENIA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  TEREN STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJECIA WODY PODZIEMNEJ W NOWEJ SOLI
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ - DO PRZEŁOŻENIA
-  LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH NIEOBOWIĄZUJĄCE



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA NOWA SÓL

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/77/19
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza)

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza), nie zostały złożone uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/77/19
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ul. Mickiewicza), inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi miasta,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) z dużym istniejącym zapotrzebowaniem.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko