

**UCHWAŁA NR XIII/111/19
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony pomiędzy ulicami Zielonogórką i Nowosolską do granicy miasta z gminą Otyń).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXVIII/550/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony pomiędzy ulicami Zielonogórką i Nowosolską do granicy miasta z gminą Otyń), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony pomiędzy ulicami Zielonogórką i Nowosolską do granicy miasta z gminą Otyń), zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod funkcje mieszkaniowo – usługowe i usługowe.

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 8,16 ha w sąsiedztwie Regionalnego Centrum Technologii i Wiedzy Interior Sp. z o.o., ograniczony:

- 1) od północnego - zachodu - linią kolejową Nr 371 relacji Wolsztyn - Żagań;
- 2) od południowego - zachodu - ulicą Zielonogórką;
- 3) od wschodu - ulicą Nowosolską.

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”, przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r. zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu.

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

3) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) cieki naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych.

§ 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 działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 13.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 14 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:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - b) 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 – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej 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 działki budowlanej 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) wysokość zabudowy dla budowli - należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli;

- 9) wysokość zabudowy dla budynków - należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomemu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) zabudowa usługowa lub usługi - usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) biur, finansów i ubezpieczeń,
 - e) obsługi rynku nieruchomości,
 - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - g) administrowania i działalności wspierającej,
 - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - i) edukacji,
 - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - l) informacji i komunikacji,
 - m) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczony symbolem **1MN/U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu 1MN/U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów dróg;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia pod usługi i zabudowę mieszkaniową w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji;
- 3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Dla terenu 1MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) układ zabudowy - wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) rodzaj dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 30° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

3) parametry budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części - 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachów:

- strome, w tym dwuspadowe, symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 25° a 40°;

4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna lub prosta, w przypadku dachów stromych;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych - maksymalnie 9 m,

b) dla budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego,
- 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 szczególności dotyczące wysokości masztów;

6) poziom zerowy budynku mieszkalnego - od 60 do 90 cm powyżej poziomu gruntu rodzimego;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 24 m,

c) dla zabudowy szeregowej - 30 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,7;

9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,8;

10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,1;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno- usługowej wolnostojącej - 800 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno -usługowej bliźniaczej i szeregowej - 400 m²;

c) dla zabudowy usługowej - 1000m²;

12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - 20 %.

4. Dla części terenu 1MN/U, która położona jest w obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 17 ust. 2 uchwały.

5. Dla części terenu 1MN/U, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem 2MN/U, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu 2MN/U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów dróg;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia pod usługi i zabudowę mieszkaniową w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji;

3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Dla terenu 2MN/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) układ zabudowy - wolnostojąca;

2) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,

b) rodzaj dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 30° a 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

3) parametry budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części - 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachów:

- strome, w tym dwuspadowe, symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 25° a 40°;

4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna lub prosta, w przypadku dachów stromych;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych - maksymalnie 9 m,

b) dla budynków garaży lub gospodarczych oraz wiat:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego,

- 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 szczególności dotyczące wysokości masztów;

6) poziom zerowy budynku mieszkalnego - od 60 do 90 cm powyżej poziomu gruntu rodzimego;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 16 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,7;

9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,8;

- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,1;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m²;
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - 20 %.

4. Dla części terenu 2MN/U, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - magazyny, składy i bazy.

2. Dla terenu 1U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenów 1MN/U, 2MN/U, 2KDD i 1KDG,
 - b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej ulicy Zielonogórskiej, usytuowanej przy granicy z planem,
 - c) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu kolejowego;
- 2) ustala się realizację obszaru zieleni urządzonej wewnętrznej, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 3, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m od strony terenów mieszkaniowo - usługowych, o charakterze izolacyjnym, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 - 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - min. 50 % zimozielonych;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garaży lub gospodarczych oraz zespołów garaży.

3. Dla terenu 1U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) rodzaj dachu - płaski;
- 2) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla budynków i wiat - maksymalnie 12 m,
 - b) dla budowli - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy terenu - 1;
- 5) minimalna intensywność zabudowy terenu - 0,2;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - 25%.

4. Dla części terenu 1U, która położona jest w obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 17 ust. 2 uchwały.

5. Dla części terenu 1U, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności z zakresu zakwaterowania.

2. Dla terenu 2U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenów 2MN/U, 2KDD i 1KDG,

- b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej ulicy Zielonogórskiej, usytuowanej przy granicy z planem;
- 2) ustala się realizację obszaru zieleni urządzonej wewnętrznej, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 3, jako wydzielonego pasa o szerokości 2 m od strony terenów mieszkaniowo - usługowych, o charakterze izolacyjnym, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 - 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - min. 50 % zimozielonych;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków: garaży lub gospodarczych oraz zespołów garaży.

3. Dla terenu 2U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 3 kondygnacje,
b) rodzaj dachu - płaski,

2) **wysokość zabudowy:**

- a) dla budynków i wiat - maksymalnie 12 m,
b) dla budowli - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy terenu - 1;

5) minimalna intensywność zabudowy terenu - 0,2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - 25%.

§ 11. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczony symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenu 1E, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren 2KDD i granicy działki.

3. Dla terenu 1E, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz 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 0,5;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 10%.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren drogi głównej**, oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczna droga główna.

2. Dla terenu 1KDG, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi od 37,6 m do 20 m.

3. Dla części terenu 1KDG, która położona jest w obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 17 ust. 2 uchwały.

4. Dla części terenu 1KDG, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 18 ust. 2 uchwały.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość dróg - 10 m, w liniach rozgraniczających.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 obiektów masztowych o konstrukcji kratowej, kontenerów, garaży blaszanych i kiosków;
- 3) 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, zieleń urządzonej wewnętrznie;
- 4) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, części budynków istniejących przed dniem wejścia w życie planu, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie ich ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu, odmienny rodzaj dachu, niż wskazany w ustaleniach szczegółowych dla terenu – remont, rozbudowę lub nadbudowę dachu z zachowaniem dotychczasowego rodzaju i geometrii dachu;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek, z terenów o innym przeznaczeniu, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności:
 - a) 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,
 - b) której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej;
- 3) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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/U i 2MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

2) 2U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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 odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;

3) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:

a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),

b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy), za wyjątkiem terenu 1U,

c) sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

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 powierzchniowe i gruntowe.

6. Na obszarze objętym planem nie występują cieki naturalne oraz urządzenia melioracji podstawowej lub szczegółowej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny - dróg publicznych klasy głównej i dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDD i 2KDD.

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

1) zapewnienie ogólnodostępności;

2) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

3) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów;

4) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne Otyń 8 (AZP 64-16/21), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem nie jest położony na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

4. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub ujęte w ewidencji zabytków.

5. Na 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 7.

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

§ 18. 1. Obszar objęty planem w całości, położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach odrębnych.

2. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, wpisuje się w granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Pozostała część obszaru objętego planem, która nie jest objęta granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wpisuje się w obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

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:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno - usługowej wolnostojącej - 800 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno - usługowej bliźniaczej i szeregowej - 400 m²,
- c) dla zabudowy usługowej, 1000 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 7 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 16 m,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, mieszkalno - usługowej i usługowej - 20 m,
- d) ustalenia zawarte w lit. a, b, c, nie obowiązują działek narożnych i na załamaniach dróg, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:

- a) powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°,
- b) dopuszcza się inny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego placów manewrowych sięgaczy lub gdy podział na działki wynika z przecięcia się ulic pod kątem ostrym.

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 1KDG, 1KDD i 2KDD oraz inne, zlokalizowane poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:

- a) lokale mieszkalne - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) biura, urzędy - 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
- d) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
- e) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
- f) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
- g) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne - 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
- h) szkoły, przedszkola, żłobki - 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, w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 4) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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 50 kW, za wyjątkiem biogazowi 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza 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, z uwzględnieniem § 15 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, za wyjątkiem biogazowi 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.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 23. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia zmiany nr III miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr VII/61/99 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31 marca 1999 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 15 poz. 89, z dnia 18 czerwca 1999 roku.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

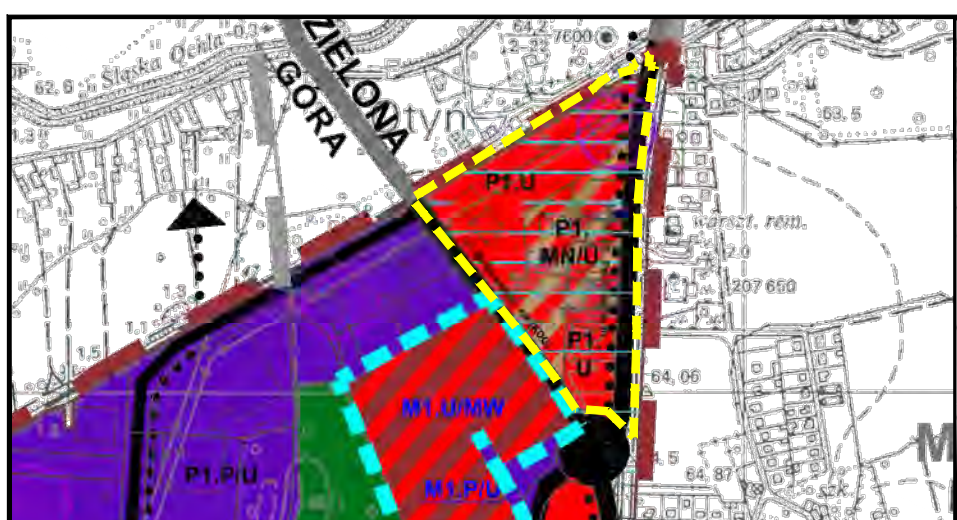
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL (TEREN POŁOŻONY POMIĘDZY ULICAMI ZIELONOGÓRSKĄ I NOWOSOLSKĄ DO GRANICY MIASTA Z GMINĄ OTYŃ)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA NOWA SÓL - MIASTO

granica opracowania planu



skala 1:1000

0 10 20 50

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U/MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U teren usług
- E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDG teren drogi głównej
- KDD tereny dróg dojazdowych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 0,1%)
- stanowisko archeologiczne AZP 64-16/21

UWAGA:

1. Obszar objęty planem w całości mieści się w granicy GZWP nr 302.
2. Część obszaru objętego planem, która nie jest objęta granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wpisuje się w obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/111/19
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony pomiędzy ulicami Zielonogórską i Nowosolską do granicy miasta z gminą Otyń).

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 ze zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stwierdza się, że nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

ROZSTRZYGNĘCIE

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 miasta Nowa Sól (teren położony pomiędzy ulicami Zielonogórską i Nowosolską do granicy miasta z gminą Otyń).

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 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, w następujący sposób:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, które należą do zadań własnych gminy, obejmują finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, podlegające dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne, realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne. Należą do nich:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz.

Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

3. 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, 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.

4. 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.