

UCHWAŁA NR XXV/206/20
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 26 marca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XV/125/19 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką, uchwalonego uchwałą nr XXVI/138/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 24, poz.548 z dnia 28 marca 2008 roku).

2. Stwierdza się, że zmiana planu 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. oraz zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego zmianą planu pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1U/MN.

4. Przedmiotem zmiany planu jest korekta parametrów urbanistyczno – architektonicznych dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN.

5. Zmiana planu dotyczy części tekstowej planu, bez zmiany rysunku planu.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

7. 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 2 do uchwały.

Rozdział 2.
Zmiany w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 2. W uchwale Nr XXVI/138/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 24, poz.548 z dnia 28 marca 2008 roku) wprowadza się następujące zmiany w § 18 w ust. 5 w pkt 3

a) lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,”

b) lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.)”

c) lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,”

d) lit. f otrzymuje brzmienie:

- „f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej oraz parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,”
- e) po lit. h kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się litery i, j, k w brzmieniu:
- „i) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy, dopuszcza się utrzymanie faktycznej linii zabudowy,
- j) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo – usługowej, dopuszcza się wysokość nowej zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 18 m do okapu dachu, gzymsu lub attyki,
- k) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie wskazanym przez gminę, innym niż teren 1U/MN”.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko

ROZSTRZYGNIECIE

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 2020 r. poz. 293), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z brakiem uwag, a w szczególności uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Nowej Soli, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko

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 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 506 ze zm.) 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, co następuje: Stwierdza się, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogórką oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Struzką, nie występują.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko

Uzasadnienie

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogorską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/138/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2008 r., jest niewielki obszar, położony między ulicami Zielonogorską, Konstruktorów, Graniczną i Kwiatową. Do procedury zmiany planu miejscowego przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli ww. terenu, które wpłynęły do tutejszego Urzędu. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu, bez zmiany rysunku planu. Projekt zmiany planu miejscowego stanowi niewielką modyfikację obecnie obowiązującego planu, wyłącznie w zakresie terenu oznaczonego, w obowiązującym planie, symbolem 1U/MN, co oznacza teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto, obszar objęty opracowaniem zmiany planu miejscowego, wpisuje się w wyodrębniony w obszarze miasta teren, oznaczony symbolem M1.MN/U, co oznacza przynależność do strefy mieszkalnictwa Pleszówek oraz dominującą funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami. Na tym terenie w studium dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wysokości do 12 m, jednakże dopuszcza się również korygowanie, w planach miejscowych, minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w *Studium*, dla poszczególnych terenów studium, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego lub sąsiedniego terenu studium, co w tym konkretnym przypadku ma zastosowanie. W sąsiedztwie, w tej samej strefie, występuje zabudowa wielorodzinna w wysokości 5 kondygnacji i wysokości 18 m.

Przeznaczenie, wyznaczonego w planie, terenu 1U/MN nie ulegnie zmianie, ponieważ planuje się przeznaczenie niektórych działek budowlanych na tym terenie, pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, co jest możliwe do realizacji również pod rządami planu dotychczas obowiązującego, ponieważ dla terenu 1U/MN ustalono, jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną, a jako przeznaczenie uzupełniające wymieniono następujące funkcje:

- a)urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
- b)zieleń urządzona,
- c)ogrodnictwo i sadownictwo, w tym zabudowa szklarniowa,
- d)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Głównym celem zmiany planu jest, w zakresie określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, zgodnie z wymogami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadniczą zmianą będzie dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 5 kondygnacji nadziemnych, gdy dotychczas dopuszczona jest zabudowa o podobnym charakterze, lecz o maksymalnej wysokości nie przekraczająca 3 kondygnacji nadziemnych.

Na podstawie powyższej analizy należy stwierdzić, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Staszica, Piłsudskiego i Zielonogorską oraz torami kolejowymi do granicy z lasem, Miejską Strefą Przemysłową i rzeką Czarną Strużką 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. oraz zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Uwzględnienie w ustaleniach projektu planu wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy. Wymagane ustalenia określone zostały w uchwale nr XII/94/11, która w tym zakresie nie ulega zmianie.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna.

Zarówno w dotychczas obowiązującym planie miejscowym jak i opracowywanej zmianie uszanowane zostało prawo własności i istniejące zagospodarowanie terenu.

W trakcie procedury planistycznej na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków do zmiany planu. Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, na podstawie uzyskanych uzgodnień w sprawie dla ww. projektu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli (pismo znak: NZ.4311.3.2019, z dnia 11 września 2019 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. (pismo znak: WZŚ.411.108.2019.JF, z dnia 24 września 2019 r.).

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt zmiany planu nie obejmuje zmian w ww. zakresie.

2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt zmiany planu nie obejmuje zmian w ww. zakresie.

3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - projekt zmiany planu nie obejmuje zmian w ww. zakresie.

4) Uwzględnienie planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na terenach położonych na obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - sposób planowania i lokalizowania nowej zabudowy określony został w obowiązującym planie miejscowym.

Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowa Sól”, przyjętej uchwałą Nr LXIX/556/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 października 2018 roku.

Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby sporządzenia zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych, należy stwierdzić, że realizacja omawianego dokumentu nie będzie skutkowałą wydatkami z budżetu miasta.

PREZYDENT MIASTA
Nowa Sól
Jacek Milewski