

**UCHWAŁA NR XXXVII/325/21  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11  
oraz 82/12).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIX/251/20 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), uchwalonego uchwałą nr XI/83/19 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31 maja 2019 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2019r. poz. 1671 z dnia 31 maja 2019r., zwaną dalej zmianą planu.

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. Szczegółowe granice obszaru objętego zmianą planu tożsame są z granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12).

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

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

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

7. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu 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 XI/83/19 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), w § 7 w ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:

1) w pkt 2:

a) litera a otrzymuje brzmienie:

„a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 6 kondygnacji”;

b) litera b otrzymuje brzmienie:

„b) wysokość zabudowy - maksymalnie 22 m”;

2) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8”.

**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**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/325/21  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 28 stycznia 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Andrzej Petreczko**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/325/21  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 28 stycznia 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (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 (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378).

Zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy ulicy Przyszłości dz. nr 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11 oraz 82/12), uchwalonego uchwałą Nr XI/83/19 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31 maja 2019 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1671 z dnia 6 czerwca 2019 r. Do procedury zmiany planu miejscowego przystąpiono w związku z wnioskiem Inwestora, który wpłynął do tutejszego Urzędu. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu, bez zmiany rysunku planu. Projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację obecnie obowiązującego planu. Powierzchnia całego obszaru wynosi 4,6 ha. Teren położony jest w zachodniej części Nowej Soli, pomiędzy ulicą Przyszłości a terenem usługowym przyległym do linii kolejowej. Zmiana planu miejscowego dotyczy terenu, oznaczonego symbolem MW/U, co oznacza przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Funkcja obowiązująca pozostaje bez zmian. Planowana przez Wnioskodawcę inwestycja, polegać ma na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 5-6 kondygnacji. Inwestycja powyższa nie może być zrealizowana w związku z zapisami planu miejscowego, dotyczącymi dopuszczenia zabudowy maksymalnie 5 – kondygnacyjnej. Zasadniczą zmianą planu będzie dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 6 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto, obszar objęty opracowaniem planu wpisuje się w wyodrębniony w obszarze miasta teren, oznaczony symbolem M2.MW/U, co oznacza przynależność do strefy mieszkalnictwa Zatorze oraz dominującą funkcję zabudowy mieszkaniowej i usług, w dowolnych proporcjach. Na tym terenie w studium dopuszczona została zabudowa o maksymalnej wysokości 18 m i 5 kondygnacji. Jednocześnie w uzasadnionych przypadkach, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznaje się za zgodne z ustaleniami studium, „korygowanie 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” (Dział III Ustalenia, rozdział 19. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 107). Tutejszy organ po dokonaniu analizy, uznał za zasadny złożony wniosek o zmianę planu i skorzystał z możliwości skorygowania maksymalnej wysokości zabudowy oraz co za tym idzie, maksymalnej intensywności zabudowy. W sąsiedztwie, w strefie M2.MW występuje zabudowa wielorodzinna o wysokości do 7 kondygnacji i wysokości do 23 m. Na podstawie powyższej analizy należy stwierdzić, że niniejsza zmiana planu miejscowego 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 planu 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 od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu zmiany planu uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli (pismo znak: NZ.4311.1.2020, z dnia 11 sierpnia 2020 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. (pismo znak: WZŚ.411.113.2020.JF, z dnia 18 sierpnia 2020 r.). Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Nowej Soli



nie stoją w sprzeczności z ustaleniami planu. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano analizy ekonomicznej wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Następnie ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2020 r. do 8 grudnia 2020 r.. W tym czasie w dniu 25 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 22 grudnia 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga w ramach procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

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