



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 września 2023 r.

Poz. 2258

UCHWAŁA NR LXXV/633/23 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j.), w związku z uchwałą Nr LIX/514/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli, z dnia 30 czerwca 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zieleni, rolnictwa, wód i komunikacji.

3. Obszar objęty planem, ograniczony:

- a) od północy – terenami leśnymi i rolnymi gminy Otyń;
- b) od zachodu – ul. Zamiejską;
- c) od południa i wschodu – ul. Polną.

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.

7. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenów.

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 sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 8) grunty rolne i leśne wymagające ochrony;
- 9) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) infrastruktura techniczna – 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;
- 4) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 6) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 9) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;

- 10) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) wysokość zabudowy budowli lub obiektu małej architektury – pionowa odległość liczona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub obiektu;
- 12) wysokość zabudowy budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 13) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 14) zabudowa usługowa lub usługi - teren usług, sklasyfikowanych w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (poz. 2404).

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 21,73 ha, oznaczone symbolami:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (pow. ok. 5,18 ha);
- 2) **MNW-MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej wolnostojącej (pow. ok. 2,38 ha);
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (pow. ok. 0,32 ha);
- 4) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej (pow. ok. 3,30 ha);
- 5) **ZPN** – teren zieleni urządzonej niskiej (pow. ok. 0,35 ha);
- 6) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy (pow. ok. 8,32 ha);
- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych (pow. ok. 0,28 ha);
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej (pow. ok. 1,55 ha);
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (pow. ok. 0,05 ha).

2. Ustalenia planu obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
 - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce czerwieni, brązu i szarości na dachach stromych, dla istniejących i projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami (jak odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów);
 - b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy);

- c) sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, 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 oraz myjni samochodowych, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
- 6) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
- 9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 10) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.
2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych 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

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

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, 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;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

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

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNW-MWW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w przypadku lokalizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) MN-U, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

2) w przypadku wystąpienia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych; jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej (lokali mieszkalnych), realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 bytowych i komunalnych do ziemi;

3) 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) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Prezydenta Nowej Soli w formie kart adresowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie:

1) budynek przy ul. Zamiejskiej nr 18;

2) budynek przy ul. Zamiejskiej nr 16;

3) budynek przy ul. Zamiejskiej nr 14;

4) budynek przy ul. Polnej nr 1;

5) budynek przy ul. Polnej nr 5;

6) budynek przy ul. Polnej nr 7;

7) budynek przy ul. Polnej nr 9;

8) budynek przy ul. Polnej nr 11;

9) budynek przy ul. Polnej nr 13;

10) budynek przy ul. Polnej nr 15;

11) budynek przy ul. Polnej nr 17;

12) budynek przy ul. Polnej nr 19.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia:

1) nakazuje się utrzymanie historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki, a w przypadku konieczności wymiany - zastosowanie materiału tożsamego;

- 2) nakazuje się utrzymanie historycznej stolarki okiennej lub wymianę z powtórzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki;
- 3) nakazuje się utrzymanie wystroju zewnętrznego budynku (detalu architektonicznego, schodów, balustrad, itp.);
- 4) zakazuje się przebudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji;
- 5) zakazuje się wprowadzania pokrycia dachowego z blach profilowanych;
- 6) zakazuje się umieszczania na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję (w tym urządzeń technicznych, reklam, świetlnych ekranów, anten satelitarnych i podobnych).

§ 10. 1. W granicach planu znajduje się cmentarz komunalny oznaczony na rysunku planu przy ulicy Zamiejskiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obecnie teren zabudowy mieszkaniowej i teren zieleni nieurządzonej, który obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.

2. Dla zabytku obszarowego, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni urządzonej wysokiej ;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych;
- 3) nakazuje się dostosowanie małej architektury do charakteru historycznego zagospodarowania przestrzeni, z poszanowaniem pierwotnej funkcji;
- 4) zakazuje się zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru.

Rozdział 6.

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

§ 11. 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.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 1000 m²;
- 2) minimalne fronty działek - 19 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

3. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, nie obowiązuje parametr szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: **KDD**, **ZPW** i **ZPN**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności terenu;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) utrzymanie istniejącej zieleni niekolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zapisy zawarte w rozdziale 9.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane poza planem, stycznie do granicy planu oraz drogi publiczne wyznaczone w graniach planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązują ustalenia:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) lokale mieszkalne – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) biura – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) obiekty handlowe – 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej;
 - d) restauracje, kawiarnie – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - e) hotele, pensjonaty – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe;
 - f) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc siedzących;
 - g) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - h) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczone 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 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 terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

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

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

7. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 16. 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 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) garaże lub budowle przykryte dachem;
 - c) zieleń urządzona;
2. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii ograniczającej drogi dojazdowe KDD i wzdłuż linii rozgraniczających teren;
 - 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji;
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m;
 - c) rodzaj dachu – dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych;
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 25° a 45°;
 - 3) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
 - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,05 do 1,0;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20%.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MNW/MWW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna;
- b) garaże lub budowle przykryte dachem;
- c) zieleni urządzona;

2. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii ograniczającej drogi dojazdowe KDD, drogi wewnętrzne KR oraz od granicy planu i wzdłuż linii rozgraniczających teren;
- 2) parametry budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji;
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m;
 - c) rodzaj dachu – dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych;
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 25° a 45°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,05 do 1,0;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20%.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże lub budowle przykryte dachem;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleni urządzona;

3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4 m liczonej od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne KR;
- 2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji;
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski;
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,05 do 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

§ 20. 1. Dla terenu zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonego symbolem ZPW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wysoka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) urządzenia obsługi technicznej terenu **WS**;
 - c) infrastruktura techniczna;
2. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) parametry obiektów budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6 m;
 - b) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 75 %.

§ 21. 1. Dla terenu zieleni urządzonej niskiej, oznaczonego symbolem ZPN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) urządzenia obsługi technicznej terenu **WS**;
 - c) infrastruktura techniczna;
2. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) parametry obiektów budowlanych:
 - f) wysokość zabudowy – maksymalnie 6 m;
 - g) rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych;
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°;
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 75 %.

§ 22. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem RN, ustala się przeznaczenie terenu: funkcja rolnicza.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem WS, ustala się przeznaczenie terenu: funkcja wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD** i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **KR**, ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dróg dojazdowych **KDD** od 3,8m do 10,0m;
- 2) drogi wewnętrznej **KR** 10,0m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszko-rowerowych;

- b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Kamienną, Zielonogórką, rzeką Czarną Stróżką do granicy z Gminą Otyń, uchwalonego uchwałą Nr LVI/345/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 18 poz. 289 z dnia 19 marca 2010 roku).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

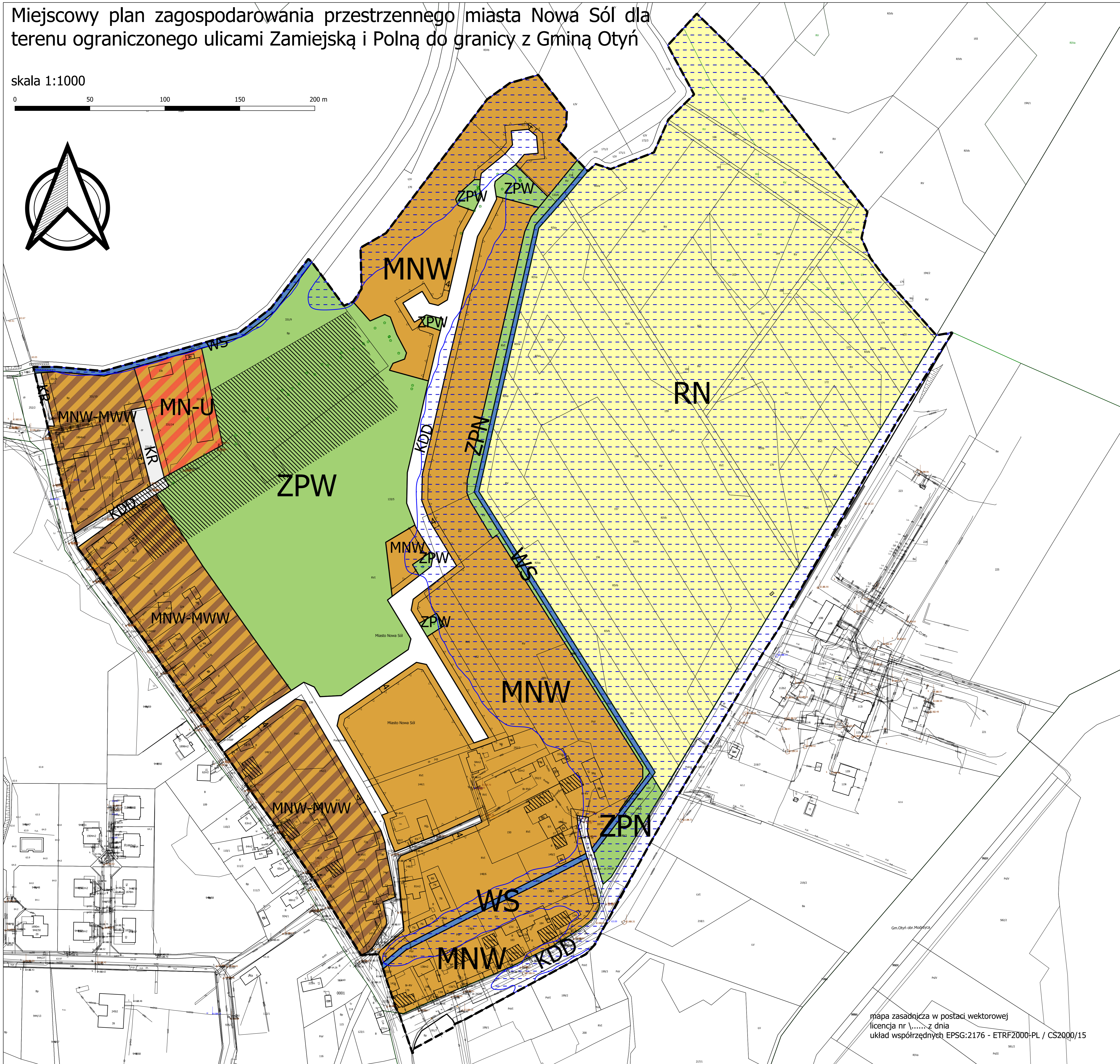
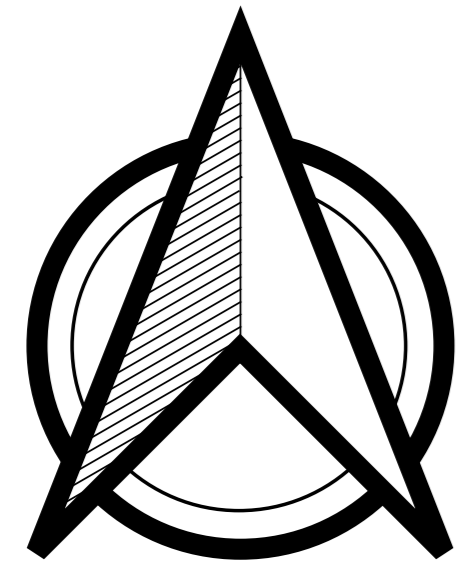
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Andrzej Petreczko

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń

skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

LEGENDA

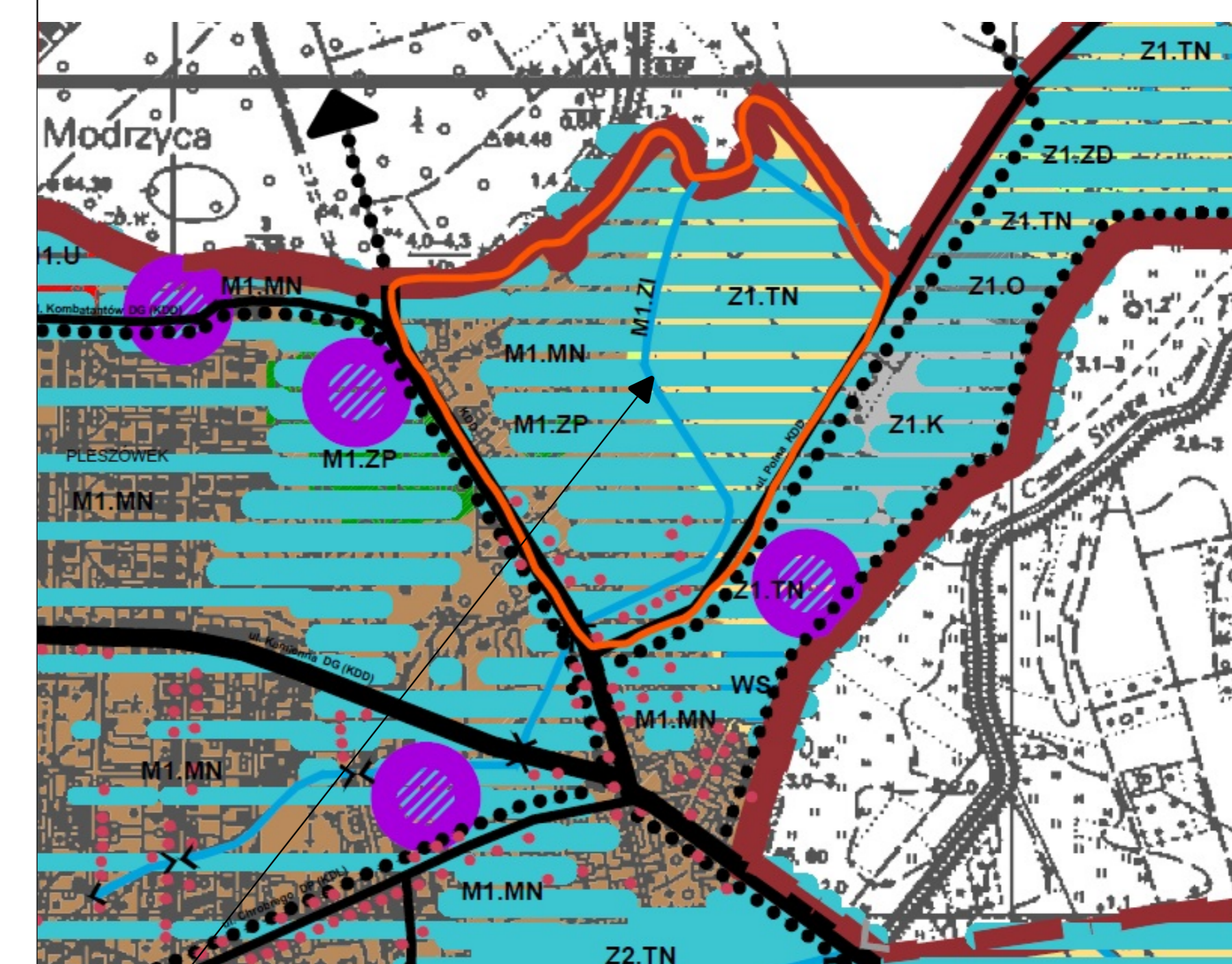
OZNACZENIA OBOWIAZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MWW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej wolnostojącej
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- ZPW teren zieleni urządzonej wysokiej
- ZPN teren zieleni urządzonej niskiej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszar zagrożony powodzią 0,2% (500 lat)
- wymiary

WYRYS ZE STUDIUM



teren objęty opracowaniem planu

mapa zasadnicza w postaci wektorowej
licencja nr z dnia
układ współrzędnych EPSG:2176 - ETRF2000-PL / CS2000/15

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/633/23
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977t.j.) Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 04 lipca 2023 r., których termin złożenia upłynął dnia 18 lipca 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/633/23
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 t.j.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 t.j.), Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu ograniczonego ulicami Zamiejską i Polną do granicy z Gminą Otyń oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie obciąży budżet gminy miejskiej Nowa Sól w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/633/23

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę