



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 19 stycznia 2012 r.

Poz. 259

UCHWAŁA NR XVII/134/11 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 25 listopada 2011 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz uchwały Nr VI/31/11 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 18 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 roku obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

4. 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.

5. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

6. Ustalenia planu, ujęte są w postaci:

1) ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem, tj. ustaleń określających zakres spraw regulowanych uchwałą oraz ustaleń odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, tj. ustaleń odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

7. Ustalenia określone w ust 6. obowiązują łącznie.

8. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, przyjętego uchwałą Nr X/58/2007 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 kwietnia 2007 r., zmienionego uchwałą Nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 r.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;
- 2) rysunek planu – graficzny zapis planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące i informacyjne oznaczenia graficzne;
- 3) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowo – cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki, okapy i schody zewnętrzne, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, na której należy zlokalizować co najmniej 60% jednej z elewacji, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, wykusze, okapy i schody zewnętrzne, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t; w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; z wyłączeniem działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych oraz napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się następujące kategorie przeznaczenia podstawowego:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MW/U i 2MW/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW;

4) tereny parkingów i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1KP/ZP i 2KP/ZP.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie zharmonizowanego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
- b) utrzymanie wysokości parterów usługowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3,
- c) zharmonizowanie poziomu posadzki parteru z budynkami istniejącymi, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zakazem stosowania tzw. wysokich parterów,
- d) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia i wskazanie do uzupełnień, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
- e) dla obiektów małej architektury, elewacji graniczących z terenami publicznymi, ustala się realizację tych elewacji w oparciu o opracowania wariantowe oceniane przez inwestora, władze miejskie, konserwatorskie oraz przedstawicieli środowiska architektów i urbanistów,
- f) w przypadku konfliktów związanych z oceną walorów architektonicznych oraz i innych elementów zagospodarowania przestrzennego dla obiektów projektowanych i zmiany formy zewnętrznej istniejących obiektów - uzyskać akceptację władz miejskich i konserwatorskich;

2) zakazuje się:

- a) budowy pochylni do budynków w obrębie istniejących chodników,
- b) lokalizacji elementów dysharmonizujących typu: pylony reklamowe,
- c) lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- d) lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych,
- e) lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni przekraczającej 3 m²,
- f) stosowania jako ogrodzeń prefabrykowanych elementów betonowych oraz pełnego muru,
- g) stosowania pełnych żaluzji zewnętrznych w otworach okiennych i drzwiowych lokali użytkowych od strony przestrzeni publicznych,
- h) umieszczania kasety z mechanizmem żaluzji zewnętrznych w świetle wykończonych otworów okiennych i drzwiowych oraz po zewnętrznej stronie ściany budynku, we wszelkich lokalach;

3) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się:

- a) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- b) zachowanie poziomów hałasu nie większych niż określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U i 2MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej,
- c) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

2) zakazuje się:

- a) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień miejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków,
- b) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, w szczególności dla których jest wymagany raport oddziaływania na środowisko,
- c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

d) realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) zaleca się w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - wykorzystanie paliw ekologicznych.

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obszaru objętego planem, stanowiącego część zespołu architektoniczno - urbanistycznego miasta Nowa Sól, wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-375/A (2203), wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

2) ochroną konserwatorską w planie objęty jest budynek należący do zespołu zabytkowych budynków dawnej gazowni, położonego przy ul. 9 Maja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 3297.

2. Dla obszaru strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

1) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) konieczność uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze na lokalizację inwestycji na obszarze objętym planem,

b) konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) nakazuje się:

a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły,

b) preferowanie tych inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania i zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

c) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy,

d) zachowanie historycznych przekrojów i szerokości ulic wyznaczonych budynkami;

3) dopuszcza się uzupełnianie zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru, gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne, stanowią tereny:

1) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW;

2) parkingów z zielenią urządzoną, oznaczone symbolami: 1KP/ZP i 2KP/ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nakazuje się lokalizację reklam w formie zorganizowanej, ujednoliconej co do wielkości i uzgodnionej z Architektem miasta Nowa Sól.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

1) zakazuje się grodzenia terenu;

2) dopuszcza się, w obrębie linii rozgraniczających terenu, realizację miejsc postojowych, zieleni o charakterze dekoracyjnym, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i urządzeń małej architektury.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się realizację przejść pieszych, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli, itp.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem,

- b) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków - ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków, z jednoczesnym zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ich podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów,
 - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w pomieszczeniach wbudowanych i wentylowanych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.
- § 10. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych na całym obszarze objętym planem;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
- a) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.
2. Dla wszystkich inwestycji na terenie objętym planem należy zapewnić odpowiednią ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc do parkowania dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, w granicach własnej nieruchomości lub na innym terenie, uzgodnionym odpowiednio z właścicielem terenu.
3. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania:
- 1) lokale mieszkalne – 0,5 - 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 2) biura, urzędy - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekty handlowe - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek;
 - 6) obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;

- 7) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się, na terenach objętych planem, umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jedynie podczas organizowanych imprez promocyjnych, kiermaszy świątecznych, itp.

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych oraz szerokości frontów działek realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 4) przy podziale należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek:
 - a) z terenów o różnym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg publicznych,
 - b) o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdz. 4, w terenach o tej samej kategorii przeznaczenia, w celu przyłączenia do nieruchomości przyległej, o ile nie powoduje to zmniejszenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi pozostałej części działki budowlanej,
 - c) pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń,
 - d) pod drogi wewnętrzne;
- 6) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

2. Na obszarze objętym planem brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem 1MW/U, ustala się następujące funkcje stanowiące o jego przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym, z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych wieloprzestrzennych, rozumianych jako jednostki handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m².

3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie nowej zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 3 m, od linii rozgraniczającej drogi głównej, ul. Waryńskiego, która znajduje się poza obszarem planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości:
 - 6 m, 2 m oraz min. 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi IKDW,
 - min. 3 m, liczonej od północno – zachodniej granicy terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 4 m, liczonej od południowo – wschodniej granicy terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) parametry budynków:
- a) wysokość: maksymalnie 18,5 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 13,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 5 kondygnacji, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) parametry dachu:
- a) rodzaj dachu - spadzisty,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa, matowa w kolorze ceglastym lub grafitowym, dopuszcza się pokrycie dachu z blachy, za wyjątkiem blachy dachówko podobnej, falistej i trapezowej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30 a 40⁰,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków, tarasów itp.;
- 4) wykończenie elewacji:
- a) elementy wykończenia zewnętrznego winny operować tradycyjnymi, historycznymi rozwiązaniami materiałowymi stosowanymi na terenie miasta,
 - b) dopuszcza się stosowanie szkła, stali i okładzin kamiennych,
 - c) zakazuje się stosowania paneli PCV;
- 5) wysokość budowli - maksymalna 20 m;
- 6) wskaźniki urbanistyczne:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 2,2,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem 2MW/U, ustala się następujące funkcje stanowiące o jego przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym, z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) realizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, nawiązującej formą i detalem architektonicznym do istniejących na terenie sąsiednim (poza granicami planu) poprzemysłowych budynków ceglanych, z obowiązkiem równego traktowania i kształtowania wszystkich elewacji oraz dachu,
- b) nasadzenie zieleni izolacyjnej, częściowo zimozielonej, o walorach dekoracyjnych;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych wieloprzestrzennych rozumianych jako jednostki handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m².

3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie budynków - nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 11 m, liczonej od północno – zachodniej granicy terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - b) 7 m, liczonej od południowo – zachodniej granicy terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - c) 5 m, liczonej od południowo – wschodniej granicy terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - d) 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDW oraz nie więcej jak 30% całkowitej szerokości elewacji - na linii rozgraniczającej drogi 1KDW;
- 2) parametry budynków:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,5 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) parametry dachu:
 - a) rodzaj dachu - spadzisty,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna dachówka cementowa, matowa w kolorze ceglastym lub grafitowym, dopuszcza się pokrycie dachu z blachy, za wyjątkiem blachy dachówko podobnej, falistej i trapezowej,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30 a 40⁰,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków, tarasów itp;
- 4) wykończenie elewacji:
 - a) elementy wykończenia zewnętrznego winny operować tradycyjnymi, historycznymi rozwiązaniami materiałowymi stosowanymi na terenie miasta,
 - b) dopuszcza się stosowanie szkła, stali i okładzin kamiennych,
 - c) zakazuje się stosowania paneli PCV;
- 5) wysokość budowli - maksymalna 20 m;
- 6) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - zakaz podziału terenu na działki, zakaz nie dotyczy wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i drogową.

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, ustala się następujące funkcje stanowiące o jego przeznaczeniu: usługi nieuciążliwe bez prawa wprowadzenia funkcji mieszkaniowej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zawarte w § 7;
- 2) zakazuje się nowej zabudowy kubaturowej, obiektami tymczasowymi i budowlami, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – utrzymanie historycznych gabarytów i wystroju elewacji.

§ 17. 1. Dla terenów parkingów i zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1KP/ZP i 2KP/ZP, ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu: parking z zielenią urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) wykonanie płyt parkingowych w formie ażurowej, zapewniającej porost trawy,
- b) opracowanie zieleni o charakterze izolacyjnym oraz o walorach dekoracyjnych;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy kubaturowej, obiektami tymczasowymi i budowlami, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2,
- b) podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną;

3) dopuszcza się realizację przejść pieszych, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli, itp.

§ 18. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu: teren drogi wewnętrznej, nie stanowiącej drogi publicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. min. 10 m;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy kubaturowej, obiektami tymczasowymi i budowlami oraz grodzienia, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2,
- b) podziału terenu na działki za wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną;

3) dopuszcza się realizację:

- a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- b) zieleni o charakterze dekoracyjnym,
- c) przejść pieszych i urządzeń małej architektury.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Piotr Szyszko

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVII/134/11
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 listopada 2011 r.

<\\10.1.0.24\filerepository\09318bc-5921-46ea-a09e-20fe577d49f3.pdf>

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII/134/11
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 listopada 2011 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14.

W dniu 6 września 2011 r., na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/31/11 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 18 lutego 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14, Prezydent Nowej Soli podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 13 września 2011 r. do 4 października 2011 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowej Soli.

Uwaga wniesiona, w wyznaczonym do dnia 18 października 2011 r. terminie, została rozpatrzona pozytywnie przez Prezydenta Nowej Soli.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14, nieuwzględnionych przez Prezydenta Nowej Soli, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVII/134/11
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 25 listopada 2011 r.

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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowej Soli, rozstrzyga co następuje:

Stwierdza się, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Nr LVI/349/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2009 r., obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską, w części dotyczącej działek Nr 592/8, 592/13 i 592/14, nie występują.