

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVI/345/09
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 grudnia 2009r.**

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Kamienną, Zielonogorską, rzeką Czarną Strużką do granicy gminy Otyń

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717 ze zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717 ze zm.), stwierdza się że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Kamienną, Zielonogorską, rzeką Czarną Strużką do granicy Otyń nie zostały złożone uwagi.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVI /345/09
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 grudnia 2009r.**

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Kamienną, Zielonogorską, rzeką Czarną Strużką do granicy Otyń, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717 ze zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.

290

**UCHWAŁA NR XXIX/173/09
RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE**

z dnia 30 grudnia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w miejscowości Suchleb

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Lipinki Łużyckie Nr XV/100/08 z dnia 18 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w miejscowości Suchleb, gmina Lipinki Łużyckie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie, Rada Gminy Lipinki Łużyckie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Suchleb obejmującego działki oznaczone Nr 20/2, 20/8, 21/7

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są załączniki:

- 1) Nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000,
- 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o których mowa w § 1 ust. 2,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o podstawowej funkcji określonej numerem i symbolem literowym,
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów określonych w przepisach odrębnych,
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej teren może zostać zagospodarowany przeznaczeniem uzupełniającym w 100% jego powierzchni,
- 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowanych na działce przez budynki, utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy oraz parkingi i tarasy,
- 10) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta na działce przez grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe,
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Obowiązujące ustalenia planu

§ 3. 1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obszarze objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) w tekście uchwały
- 2) na rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i ich symbole;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

4. W ustaleniach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak takich obszarów;

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienia przepisów szczególnych, w tym techniczno – budowlanych.
- 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków.

3. Odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dosto-

sowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,

4. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1m.

5. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

6. Ustala się zasadę zachowania zwartych układów wsi.

7. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy. W miejscach, gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

9. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

11. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D) – przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (8m– 10m);
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
 - c) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
 - d) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

2. Do czasu realizacji projektowanych dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych, trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych na warunkach przepisów szczególnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej,
- 2) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) oraz mają przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic w uzgodnieniu z zarządcami dróg. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych obowiązujących przy projektowaniu sieci,
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Suchleb. Rozdzielczą siecią wodociągową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- 3) rozbudowę sieci na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
- 2) dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania nie przewiduje się budowy sieci kanalizacyjnych. W związku z powyższym, ustala się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych,

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenu objętego planem do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne instalacje zasilane energią elektryczną, innymi paliwami niskoemisyjnymi oraz poprzez niekonwencjonalne źródła energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę istniejących kablowych linii telekomunikacyjnych oraz przeprowadzenie ich w liniach rozgraniczających planowanej drogi dojazdowej po uzgodnieniu z administratorem.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz na terenie objętym planem nie planuje się budowy sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprowadzonej ze stacji transformatorowej, zlokalizowanej na sąsiedniej dla terenu objętego planem działce,
- 2) budowę nowej stacji transformatorowej w przypadku wzrostu mocy zapotrzebowanej, Przewidzieć rezerwę terenu pod linie elektroenergetyczne i stacje transformatorową. Przewidując zasilanie SN i nn poszczególnych obiektów należy zarezerwować w pasie zieleni i ciągach pieszych pasy o niezbędnej szerokości dla nowych linii kablowych oraz szafek kablowych przy granicy działek, miejsce pod budowę stacji transformatorowej należy rezerwować na terenach zielonych z możliwością ich adaptacji. Lokalizacja stacji transformatorowej powinna zapewniać: centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd sprzętem ciężkim po utwardzonej nawierzchni o szerokości min. 3,5m. Maksymalna długość obwodów kablowych 0,4kV wyprowadzanych ze stacji transformatorowej do 500m. Wielkość działki pod stacje transformatorową należy ustalić z operatorem sieci.
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb.
- 4) rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci,
- 5) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i obowiązującym planie gospodarki odpadami.

10. W zakresie melioracji na terenie objętym planem nie występują ciekły wodne ani rowy melioracyjne.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków województwa lubuskiego. Nie występują także udokumentowane stanowiska archeologiczne. Nie występują tutaj również strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Lipinki Łużyckie.

3. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

4. Ustala się obowiązek zagospodarowywania terenu oraz nadanie nowoprojektowanej zabudowie formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia w sposób zapewniający ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. 1. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów przyrodniczo chronionych w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku. Nie występują tutaj chronione gatunków roślin i zwierząt.

2. Obszar ten znajduje się poza zasięgiem zagrożeń powodziowych.

3. Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone; masy ziemi usuwane lub przemieszczane podczas realizacji ustaleń planu mogą być wykorzystane na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta.

4. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 9. 1. W ramach planu miejscowego wyznacza się tereny objęte postępowaniem scalania i wtórne go podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej, mierzonej w linii zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, 20m,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN 1200m².

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg dojazdowych i ciągów pieszych, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

4. Granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać, w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 70 – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i nie urządzona, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

z możliwością podpiwniczenia częściowego lub całkowitego. Maksymalna wysokość budynków do 10 m licząc od najniższego punktu istniejącego ukształtowania terenu do linii kalenicy.

- b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwu i wielospadowe, z pokryciem dachu ceramicznym lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu,
- c) ustala się ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 2,1m
- d) maksymalna wskaźnik zabudowy: 35% powierzchni działek,
- e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 65% powierzchni działek,
- f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i 6m linii rozgraniczającej drogę lokalną.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. 1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(D) 1%.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki Łużyckie.

§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Zbigniew Czaplicki

[illegible]