

**UCHWAŁA NR LVIII/445/14  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 30 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, obejmującego  
działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesolej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 – jednolity tekst z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – jednolity tekst z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LII/380/13 Rady Miejskiej w Nowej Soli, z dnia 30 grudnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7 położone przy ul. Wesolej, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, obejmujący działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesolej, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe, infrastruktury technicznej i drogowej.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,5 ha.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, wykonanym 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.

**§ 2.** Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, uchwalonego uchwałą nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 r.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) umowne linie rozgraniczające tereny;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) przeznaczenia podstawowe terenów oznaczone symbolami literowymi wraz z numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów o podobnym przeznaczeniu.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.** W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) dominanta – obiekt, lub część obiektu, hierarchicznie ważny w przestrzeni z uwagi na swoje usytuowanie, gabaryty lub walory estetyczne, odczytywany jako silny, zwracający uwagę element;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; a także dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m w kierunku ulic, elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia ustalająca obowiązek lokalizacji budynków, na której należy usytuować co najmniej 60% powierzchni elewacji budynku, z wyłączeniem: schodów, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m, w kierunku ulic, elementami budynku takimi jak: klatki schodowe, wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje - dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i innych obiektów infrastruktury technicznej, a także dla zabudowy zlokalizowanej w odległości powyżej 30 m od granicy pasa drogowego;
- 6) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków istniejących i projektowanych, mierzona po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do całości lub przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej na danym terenie i całości lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 9) teren – obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem zgodnym z oznaczeniami graficznymi określonym w legendzie;
- 10) umowne linie rozgraniczające tereny – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których dopuszcza się korektę ich przebiegu z tolerancją po 7 m w obie strony, w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych, określanych szczegółowo w projektach techniczno - budowlanych dotyczących kształtowania planowanej zabudowy, przy czym tereny powstałe w wyniku zmiany przebiegu umownych linii rozgraniczających tereny, włączone zostają odpowiednio do terenów przyległych, a linie zabudowy zostają odpowiednio przesunięte;
- 11) urządzenia towarzyszące – związane z obsługą określonego przeznaczenia terenu, jak: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe, miejsca postojowe, garaże wbudowane, zieleń, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) usługi nieuciążliwe – usługi, o lokalnym zasięgu, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu; w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży określonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, 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, 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, naprawami samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

- 13) usługi publiczne - tereny usług publicznych, szczególnie z zakresu oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji;
- 14) wielkość powierzchni zabudowy – suma powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych łącznie, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 15) wysokość budynku – odległość mierzona w pionie od poziomu terenu rodzimego przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu;
- 16) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 6.** Wyznacza się tereny, dla których określa się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami – 1MW/U i 2MW/U;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami – 1KDW i 2KDW;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami – 1E i 2E.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) wysokość budowli – należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów, przy czym zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej;
- 2) nakaz realizacji elewacji budynków oraz obiektów małej architektury przy granicy z ul. Wesołą, z wykorzystaniem naturalnych materiałów budowlanych, takich jak: cegła klinkierowa, drewno, kamień i szkło lub innych je imitujących, w celu uzyskania frontów o wysokich walorach architektonicznych;
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych w postaci kontenerów lub budynków murowanych, z wyłączeniem straganów funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt;
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących przeznaczeniu terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji garaży lub miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej lub przyziemnej;
- 6) dopuszczenie realizacji dominant:
  - a) o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości budowli, ustalonej dla danego terenu oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, w przypadku gdy stanowi samodzielny obiekt,
  - b) o wysokości nie przekraczającej 30% wysokości budynku oraz wymiarów poziomych 4 x 4 m, w przypadku gdy stanowi część budynku;
- 7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury - nakaz lokalizacji obiektów małej architektury w formie ujednoliconej co do jakości, w obrębie jednorodnych przestrzeni;
- 8) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) nakaz lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości, w obrębie jednorodnych przestrzeni,
  - b) zakaz realizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu 2MW/U,
  - c) zakaz lokalizowania reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy;

9) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 40 cm,
- b) zakaz realizacji ogrodzeń od strony terenu publicznego, tj. ul. Wesołej.

**§ 8. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) nakaz zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie zagospodarowanie jej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed podjęciem działalności inwestycyjnych;
- 2) nakaz powiadomienia właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, 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;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 8) zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo – usługowych;
- 9) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, 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.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”;
- 2) jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Czarna Struga od Mirotki do Odry o kodzie PLRW600019153899, która stanowi część scalonej części wód Czarna Struga (SO1114).

**§ 9. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały obszar objęty planem, dla której obowiązuje kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie otoczenia zabytku – zespołu urbanistyczno – architektonicznego miasta Nowa Sól, wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-375/A (d.2203), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

**§ 10.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, ustala się parametry nowo wydzielonych działek budowlanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 1000 m<sup>2</sup> dla działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 70 m<sup>2</sup> dla działki w zabudowie mieszkaniowo - usługowej lub usługowej,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla działki innej niż określona w lit. „a” i „b”;
- 2) minimalne fronty działek:
- a) 15 m dla działek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 5 m dla działek w zabudowie mieszkaniowo - usługowej lub usługowej,
  - c) 1 m dla działki innej niż określone w lit. „a” i „b”;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, winien zawierać się w przedziale od 80 do 100°.

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek do realizacji dróg wewnętrznych, o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych dla danego terenu, na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustala się parametry nowo wydzielonych dróg wewnętrznych - szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;
- 3) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących parametrów placów manewrowych.

2. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, nakazuje się zapewnienie dostępu do drogi publicznej:

- 1) dla terenów MW, 1MW/U i 2MW/U, poprzez drogę 1KDW;
- 2) dla terenu 1E, poprzez teren MW lub 1MW/U oraz drogę 1KDW;
- 3) dla terenu 2E, poprzez drogi 1KDW i 2KDW.

3. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, dla samochodów osobowych w ilościach, co najmniej:

- 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi firm i ludności, zdrowia, administracji publicznej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) usług oświaty i sportu - 1 miejsce postojowe na 90 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2 i 3;
  - 5) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w punktach od 1 do 5 należy odpowiednio sumować.
4. Dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych na całym obszarze objętym planem.

**§ 12.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zakaz dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania pasów technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu miejscowego, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się źródło zasilania - z rozdzielczej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków, ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej, poprzez jej budowę.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

1) źródło zasilania - z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszczenie stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego;

3) dopuszczenie pozyskiwania ciepła o mocy do 40 kW z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem biogazowni i elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się prowadzenie przewodowych linii sieci teletechnicznych w pasach dróg.

§ 13. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.**

§ 14. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych, w tym lokale usługowe handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> każdy,

b) usługi publiczne.

2. Dla terenu MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KDW,

b) 3 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem tożsamej z linią rozgraniczającą terenu drogi wewnętrznej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/185/2008 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2008 r.;

2) zakaz realizacji wolnostojących budynków: usługowych, garaży, gospodarczych i zespołów garaży;

3) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu, przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu;

4) dopuszczenie realizacji usług gastronomii i handlu detalicznego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;

5) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych mieszkań na działalność związaną z usługami nieuciążliwymi, z uwzględnieniem pkt 4.

3. Dla terenu MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,

- b) wysokość budynków - maksymalnie 17 m, w tym wysokość do linii okapów dachu maksymalnie 14 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty, symetryczny, dwuspadowy, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez nadstawki, lukarny oraz inne podobne,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 20 a 55°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych,
  - e) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu MW, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,55;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy terenu – 2,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy terenu – 0,8;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.

**§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U i 2MW/U, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe, w tym obiekty i lokale usługowe handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> każdy, a na terenie 2MW/U dodatkowo - dopuszcza się realizację jednego obiektu usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>;
- 3) każda z funkcji, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 może występować samodzielnie lub łącznie.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) dla terenu 2MW/U, obowiązującą linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 5 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem, tj. linii rozgraniczającej terenu gminnej drogi dojazdowej – ul. Wesołej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów 1KDW, 2KDW i 2E,
  - b) dla terenu 1MW/U - 5 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem, tj. linii rozgraniczającej terenu gminnej drogi dojazdowej – ul. Wesołej;
- 3) zakaz realizacji wolnostojących budynków: garaży, zespołów garaży i gospodarczych;
- 4) dopuszczenie, na granicy obszaru objętego planem, tożsamej z granicą działek w ewidencji gruntów oznaczonych numerami 93/4, 93/5 i 93/7, zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu, o wysokości 1 – 2 kondygnacji i nie więcej jak 9 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) parametry budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,
  - b) wysokość budynków - maksymalnie 17 m, w tym wysokość do linii okapów dachu maksymalnie 14 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty symetryczny dwuspadowy, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez nadstawki, lukarny oraz inne podobne,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 20 a 55°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych,
  - e) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) parametry budynków usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 - 2 kondygnacje,

- b) wysokość budynków – minimum 4,5 m, maksymalnie 9 m,
  - c) rodzaj dachu – płaski lub spadzisty symetryczny, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego przez nadstawki, lukarny oraz inne podobne,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów spadzistych - pomiędzy 20 a 55°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych,
  - e) kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
  - f) rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji - tynki lub okładziny ścienne ze szkła, kamienia, aluminium, klinkieru, drewna, kompozytowego tworzywa sztucznego i podobnych materiałów, z wykluczeniem paneli o fakturze elewacyjnej z sidingu, blachy trapezowej lub falistej,
  - g) kolorystyka elewacji:
    - tynki w kolorach o niskim stopniu nasycenia lub okładziny ścienne w naturalnych kolorach,
    - dopuszczenie zastosowania kolorów nasyconych, w tym kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- 3) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 1 – maksymalnie 0,55,
  - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 2 – maksymalnie 1,0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 2,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 1 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 2 – 70 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do terenu wydzielonego w planie - 10%.

**§ 16. 1.** Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E i 2E**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenu 1E, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenu na przeznaczenie ustalone dla terenu 1MW/U oraz w takim przypadku - realizację zabudowy i zagospodarowania terenu 1E, jako kontynuację, zgodnie z ustaleniami dla terenu 1MW/U.

**§ 17. 1.** Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 KDW i 2KDW**, dla których obowiązuja:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – chodniki, miejsca postojowe, osłony śmietnikowe i zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności dla drogi 1KDW – minimum 10 m;
- 2) zakaz grodzienia;



3) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego, o ile nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 18.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól, dla terenu ograniczonego ulicami 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Staszica do terenów PKP, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/185/2008 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2008 r.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. NOWA SÓL OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 92/4, 93/3, 102/13 I 102/7 POŁOŻONE PRZY UL. WESOŁEJ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NOWA SÓL - MIASTO  
Uchwała Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr XLIII/258/09  
z dnia 27 lutego 2009r.





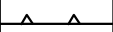









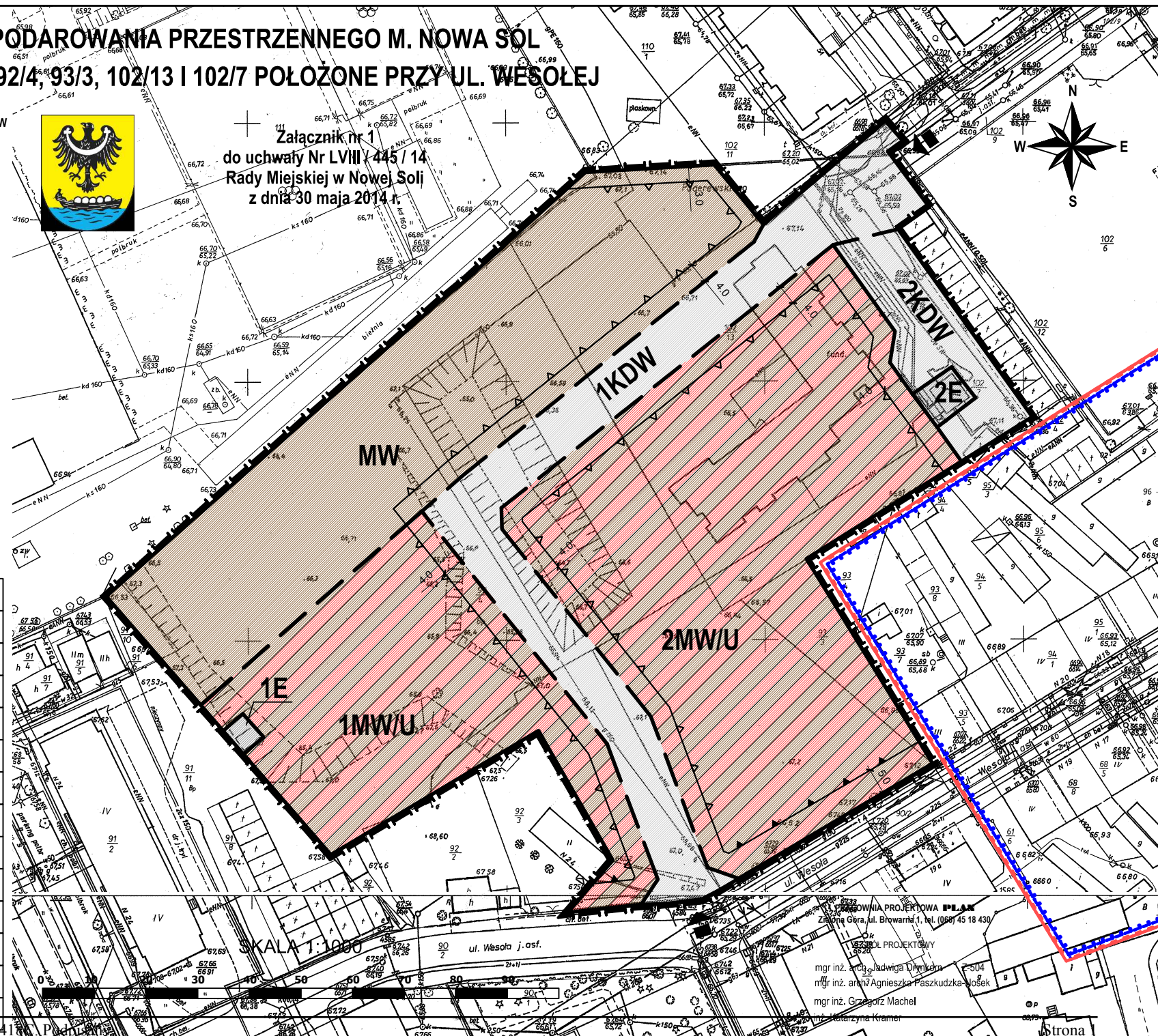
Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LVIII/445/14  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 30 maja 2014 r.



LEGENDA:  
 granica opracowania planu  
 tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (mieszkiej intensywności, wysokiej intensywności, mieszkaniowo - usługowej, z uzupełniającą zabudową usługową)

## LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny
	umowne linie rozgraniczające tereny
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	MW/U tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	KDW tereny dróg wewnętrznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	powiązanie z układem komunikacji zewn.
	granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "OW" obserwacji architektonicznej



PRACOWNIA PROJEKTOWA **PLAN**  
Złotych Góra, ul. Browarna 1, tel. (061) 45 18 430  
 BUREAU PROJEKTOWY  
mgr inż. Andrzej Dymkowski 2-504  
mgr inż. arch. Agnieszka Paszkudzka-Josek  
mgr inż. Grzegorz Machel  
mgr inż. Katarzyna Kramer

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/445/14  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 30 maja 2014 r.

#### ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

m. Nowa Sól obejmującego działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesolej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesolej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na podstawie art. 39 pkt 3 i pkt. 4 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.), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesolej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła żadna uwaga oraz żaden wniosek.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/445/14  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 30 maja 2014 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesołej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – jednolity tekst z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 – jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 – jednolity tekst 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 obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującym działki nr 92/4, 93/3, 102/13 i 102/7, położone przy ul. Wesołej, nie występują.