

**UCHWAŁA Nr LVI / 347 / 09**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**  
z dnia 30 grudnia 2009 roku

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego teren ograniczony ulicami 1-go Maja, Staszica, Wojska Polskiego oraz terenem leśnym.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku 80 poz. 717 ze zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr XL/233/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego teren ograniczony ulicami 1-go Maja, Staszica, Wojska Polskiego oraz terenem leśnym, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Sól, Rada Miejska w Nowej Soli uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący teren ograniczony ulicami 1-go Maja, Staszica, Wojska Polskiego oraz terenem leśnym.

**2.** Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1)** załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2)** załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3)** załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 2.** 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 którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1;
- 4)** terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 5)** przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 6)** przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;
- 7)** przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym;

- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki; przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie, pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku;
- 10) powierzchni użytkowej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do:
  - a) rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
  - b) rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 5) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

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

2. 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.
3. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.
4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>.
5. Dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu. Odległość linii zabudowy ustalona jest na rysunku planu, jeżeli rysunek planu nie podaje odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej, linia zabudowy ustalona jest według istniejących budynków.
7. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej.
8. Istniejące budynki, znajdujące się poza ustalonymi liniami zabudowy, dopuszcza się do użytkowania w sposób dotychczasowy, z zakazem ich rozbudowy.
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 przepisami szczególnymi.

**§ 5. 1. Obszary przestrzeni publicznej** obejmują:

- 1) tereny dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem ZI.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
    - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych;
    - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów;
    - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych.
  - 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
    - b) maksymalna wysokość ogrodzenia dla terenów mieszkaniowych nie powinna przekraczać wysokości 1,8 m.

## Rozdział 2

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 6.1 Ustala się dla terenu publicznej ulicy miejskiej, oznaczonej symbolem **1KDG**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy głównej;
- 2) dopuszcza się remont i rozbudowę drogi i skrzyżowania z dopuszczeniem rozwiązania skrzyżowania w formie ronda;
- 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1MN i 4MN;
- 4) zakazuje się rozbudowy istniejącego na terenie obiektu usługowego.

2. Ustala się dla ulic miejskich, oznaczonych symbolem od **1 KDD do 8 KDD**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się remonty drogi i prace inwestycyjne w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w istniejących granicach własności;
- 3) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni bez wydzielonego krawężnikami chodnika od jezdni;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

3. Ustala się dla ciągu komunikacyjnego, oznaczonego symbolem **1 KDJP**:

- 1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo – jezdni bez wydzielonego krawężnikami chodnika, od jezdni;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni oraz elementów małej architektury.

§ 7. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:

- 1) chodniki, ścieżki rowerowe;
- 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg;
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe, miejsca postojowe taksówek);
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 8. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

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

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych; dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, 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 dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej wymaga uzyskania warunków technicznych od właściwego administratora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociagową 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, wymaga uzyskania warunków technicznych od właściwego administratora sieci;
- 3) 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. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, ustala się:**

- 1) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej która wymaga uzyskania warunków technicznych od właściwego administratora sieci;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci systemem grawitacyjno - tłocznym w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą, a także na innych terenach po uzgodnieniu z zarządcą terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, która wymaga uzyskania warunków technicznych od właściwego administratora sieci;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości; wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;
- 5) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;

- 6) zakaz podłączania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do kanalizacji deszczowej a także wprowadzania ścieków opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) zakaz budowy oczyszczalni przydomowych;
- 8) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych.

**4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**

- 1) prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników (za zgodą ich zarządcy);
- 2) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej średniego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej i uzyskania opłacalnych wskaźników ekonomicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa energetycznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości; wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci;
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu jej zagospodarowania, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągiem wysokiego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

**6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

**7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być odpłatnie przebudowane przez ich właściciela na wniosek inwestora, który wystąpi do niego z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy i zawrze z nim odpowiednie umowy, kosztami zaś obciążony zostanie inicjator zmian w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym; w

przypadku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji z zarządcą drogi;

- 5) rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

**8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie zobowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika).

**9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:**

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych - zgodnie z podpisanymi umowami. Dopuszcza się wprowadzanie systemów segregacji odpadów; system zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych, będzie oparty na istniejącym systemie zbiórki zmieszanych odpadów komunalnych oraz rozbudowywanej ich selektywnej zbiórki, zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami;
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno - prawnymi – ze szczególnym uwzględnieniem odpadów z sektora rolniczego oraz z sektora medyczno-weterynaryjnego, przez uprawnione firmy działające w tym zakresie do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów, instalacji, odzysku i unieszkodliwiania, w tym do:
  - a) instalacji utylizacji odpadów zwierzęcych,
  - b) krajowej sieci instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - c) innych zgodnie z podpisanymi umowami.

#### Rozdział 4

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

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
  - 2) fragment obszaru miasta objęty planem, jako strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
  - 3) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych.
2. Budynki ujęte w gminnej ewidencji dóbr nieruchomych i granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefę ochrony konserwatorskiej „B”, strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”) oznaczono graficznie na rysunku.
  3. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  4. Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej „B” należy uzgadniać z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  5. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
    - 1) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 62,
    - 2) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 66,

- 3) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 68,
- 4) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 70,
- 5) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 74,
- 6) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 76,
- 7) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 78,
- 8) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 84,
- 9) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 86,
- 10) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 88,
- 11) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 90,
- 12) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 94,
- 13) obiekt mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 96,
- 14) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 1, 3,
- 15) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 4, 6,
- 16) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 5, 7,
- 17) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 8, 10,
- 18) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 9, 11,
- 19) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 12, 14,
- 20) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 13, 15,
- 21) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 16, 18,
- 22) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 17, 19,
- 23) obiekt mieszkalny, ul. Tetmajera 20,
- 24) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 1, 3,
- 25) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 2, 4,
- 26) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 6, 8,
- 27) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 7, 9,
- 28) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 10, 12,
- 29) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 11,
- 30) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 13, 15,
- 31) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 14, 16,
- 32) obiekt mieszkalny, ul. Chełmońskiego 18,
- 33) obiekt mieszkalny, ul. Struga 1,
- 34) obiekt mieszkalny, ul. Struga 2,
- 35) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 3,
- 36) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 4,
- 37) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 5,
- 38) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 6,
- 39) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 8,
- 40) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 13,
- 41) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 15,
- 42) obiekt mieszkalny, ul. Mickiewicza 17;

6. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów ujętych w gminnej ewidencji wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. W granicach **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące ustalenia:



- 1) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie formy architektonicznej i materiału elewacyjnego; nową zabudowę nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji budowlanej;
  - 2) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
  - 3) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
  - 4) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
  - 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - 6) ustala się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
    - a) remontów, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków architektury i budownictwa;
    - b) zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych i ruralistycznych;
    - c) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.
8. Dla budynków ujętych w ewidencji znajdujących się na obszarze **strefy ochrony konserwatorskiej „B”** dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:
- 1) odstonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku;
  - 2) konserwacja - rozumiana jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utwalenie oryginalnej substancji.
9. W granicach strefy **„K” ochrony krajobrazu kulturowego**, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
  - 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej oraz współczesnej, nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - 3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

- 4) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 5) umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów oraz zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym urzędem ochrony zabytków.

## Rozdział 5

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

**§ 11.** W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym ustala się:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) do poszczególnych grup terenów, dla których przepisy szczególne określają wskaźniki hałasu, zalicza się następujące tereny ustalone w planie:
  - a) jako tereny zabudowy mieszkaniowej należy rozumieć tereny oznaczone symbolami od 1MN do 10MN;
  - b) jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe należy rozumieć teren oznaczony symbolem 1MU;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń powodujących przekraczanie wymogów w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, na terenach podlegających ochronie przed hałasem.

**§ 12.** Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów” o statusie najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

2. Teren opracowania znajduje się w strefie ochrony Ujęcia Wody Nr 1, na terenie ochrony pośredniej dla obszaru A i dla obszaru B.
3. Na terenie ochrony pośredniej, dla obszaru A i dla obszaru B, zabrania się:
  - 1) lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego;
  - 2) wprowadzania ścieków do wód i do ziemi z wyjątkiem wód popłucznych powstających w wyniku uzdatniania wody na SUW nr 1 oraz oczyszczonych, zgodnie z przepisami wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z dróg wewnętrznych, lokalnych, gminnych i powiatowych;
  - 3) budowy dróg tranzytowych i ponad lokalnych bez szczelnego systemu odwodnienia z odprowadzeniem ścieków deszczowych lub roztopowych poza teren ochrony pośredniej ujęcia.

4. Na terenie ochrony pośredniej dla obszaru A zabrania się lokalizowania magazynów substancji ropopochodnych ( w tym stacji paliw), a także rurociągów do ich transportu.
5. Na terenie ochrony pośredniej dla obszaru B zabrania się lokalizowania rurociągów do transportu substancji ropopochodnych,

## Rozdział 6

### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

**§ 13. 1.** Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
  - a) wolno stojącej = 16 m;
  - b) bliźniaczej = 16 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
  - a) wolno stojącej = 800m<sup>2</sup>;
  - b) bliźniaczej = 600 m<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 700 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz poprawę funkcjonowania nieruchomości.
4. Na całym terenie opracowania dopuszcza się podziały, scalenia oraz scalenia i wtórne podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.

## Rozdział 7

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - b) zieleń urządzonej,
  - c) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu;
  - b) w remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości;
  - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,

- e) ustala się w budynkach mieszkalnych stosowanie połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
  - f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów wyżej wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
  - g) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów gospodarczych poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 1 KDG.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 2 MN do 9 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu;
  - b) w remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości;
  - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.);
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - e) ustala się w budynkach mieszkalnych stosowanie połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
  - f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów wyżej wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
  - g) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane;
  - d) usługi zdrowia realizowane na terenie działki nr 189/16, jako budynek usługowy wolnostojący lub dobudowy do budynku mieszkalnego;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu;
  - b) w remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości;
  - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.);
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
  - e) ustala się w budynkach mieszkalnych stosowanie połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
  - f) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów wyżej wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
  - g) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa i gospodarcza;
  - b) zieleń urządzone;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się realizowanie zabudowy na działkach wydzielonych jako mieszkaniowej , mieszkaniowo – usługowej, usługowej;
  - b) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu;
  - c) w remontowanych budynkach przekraczających wskaźniki podane powyżej dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości;
  - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.);
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
  - f) ustala się w budynkach mieszkalnych stosowanie połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
  - g) w przypadku remontu lub przebudowy budynku o dachu płaskim lub nie spełniającym wymogów wyżej wymienionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
  - h) ustala linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) ustala się zakaz lokalizowania usług zaliczanych do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień;
  - 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
  - 3) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe), prowadzone w sposób nie wymagający zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami **2ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parku leśnego;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe),
    - b) boiska sportowe,
    - c) place zabaw,
    - d) lokalizowanie obiektów małej architektury,
    - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że teren, którego to dotyczy nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
  - 2) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80 %.

## Rozdział 8

### **Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.**

§ 15. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodny z dotychczasowym.

## Rozdział 9

### **Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 16. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 18.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.