

**UCHWAŁA NR XXVII/197/12  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kozuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – 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 Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Soli Nr VII/45/11 z dnia 18 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kozuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól,

**uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kozuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) **załącznik graficzny Nr 1** - rysunek planu – skala 1:2000;
- 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.

3. 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.** 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 odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 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 przy spełnieniu dodatkowych warunków;
- 7) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury, zabudowę gospodarczą i garażową, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej;

- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 9) **powierzchni użytkowej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „K” krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takiej potrzeby.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział I.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 40m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 80%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 5%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 30° lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) wyznaczono teren do czasowego zbioru odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu;
- 5) na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 6) dopuszcza się lokalizację portierni, poza wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki;

- 7) ustala się minimalne nieprzekraczalne linie zabudowy, od dróg wewnętrznych, w odległości 6m od krawędzi jezdni;
- 8) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) zjazdy z drogi 1KDZ,
  - b) zjazdy z drogi 1KDL za zgodą zarządcy.

## **2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2P/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 20m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 70%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 20%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 30° lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację portierni, poza wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki.

## **3. Dla terenu oznaczonego symbolem 3P/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) wolnostojące maszty i wieże telefonii komórkowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 20m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 70%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 20%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 30° lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację portierni, poza wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki.

#### **4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U/ZD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 20m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 70%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 20%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 30° lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie.
- 4) dopuszcza się lokalizację portierni, poza wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki.

#### **5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 20m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 70%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 20%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 30° lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) na terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację portierni, poza wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki.

#### **6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU/P ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich i zabudowy produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomego terenu do okapu dachu,

- b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 80°, zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- d) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 12m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2.

#### **7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty obsługi cmentarza, w tym: obiekty sanitarne, kaplice,
  - b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) parking, miejsca postojowe,
  - d) urządzenia towarzyszące,
  - e) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 20%,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
  - d) dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia dachu do 55°, oraz dachy mansardowe,
  - e) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) zjazdy z drogi 1KDZ,
  - b) zjazdy z drogi 1KDL za zgodą zarządcy.

#### **8. Dla terenu oznaczonego symbolem 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 zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.

## **Rozdział II.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 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. 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.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 1KDZ i 1KDL:

- 1) 5m dla budynków niższych niż 15m;
- 2) 15m dla budynków wyższych niż 15m.

### **Rozdział III.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz place w liniach rozgraniczających.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) lokalizowanie wolnostojących reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P;
- 3) dla reklam o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> następujące zasady:
  - a) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy lokalizować równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni i płaszczyzn fasad zabudowy,
  - b) na jednym ciągu komunikacyjnym, rozumianym jako odcinek drogi pomiędzy skrzyżowaniami z drogami publicznymi, formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach, minimalnie co 20m,
  - c) należy zachować odległość minimalną od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych lokalizowanych na terenie – 3m, od pni drzew 5m.
- 4) zakaz lokalizacji reklam świetlnych.

### **Rozdział IV.**

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

**§ 8. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ ustala się:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami.

**2. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL ustala się:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami.

**3. Dla terenów dróg wewnętrznych od 1KDW do 3KDW ustala się:**

- 1) minimalna szerokość 10,0m w liniach rozgraniczających;
- 2) ulica jednojezdniowa o szerokości 5,0 - 7,0m;
- 3) jednostronny ciąg pieszy;

4) dopuszcza się:

- a) włączenie dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW i realizację zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki oznaczonej symbolem 1P/U pod warunkiem zapewnienia dróg wewnętrznych dla wydzielanych działek budowlanych,
- b) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
- c) wjazdy na działki przyległe,
- d) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
- e) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
- f) realizację ciągu pieszo – jezdni oraz ścieżek rowerowych.

4. Oznaczone na rysunku planu ścieżki rowerowe są orientacyjne. Dopuszcza się ich dowolną organizację w ustalonych ciągach.

5. W liniach rozgraniczających dróg, których plan wyznacza przebieg ścieżki rowerowej, ustala się obowiązek zachowania, w przypadku budowy lub przebudowy drogi, rezerwy terenu umożliwiającej realizację ścieżki. Rezerwa ta przestaje obowiązywać w przypadku wybudowania ścieżki rowerowej w przebiegu alternatywnym.

6. Na terenie całego obszaru, poza wyznaczonymi drogami, dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi.

7. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) biura - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 5 łóżek;
- 6) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 7) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) zakłady produkcyjne – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 9) funkcja inna niż powyższe oraz zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział V.**

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

§ 9. 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) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych - za zgodą ich zarządców; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

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;
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi, 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 odrębnymi;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w celu właściwej jej eksploatacji 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) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki i oczyszczalni przydomowych jeżeli nieruchomość posiada warunki umożliwiające przyłączenie do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących lub noworealizowanych odbiorników (za zgodą ich zarządcy);
- 2) możliwość odprowadzania deszczówki na własny teren inwestora oraz gromadzenie wód opadowych w zbiornikach;
- 3) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zabrania się dokonywania trwałych nasadzeń oraz zabudowywania urządzeń i sieci wodnokanalizacyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala 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) dopuszcza się 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, określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
- 2) lokalizowanie masztów i wież telefonii komórkowej wyłącznie na terenie 3P/U;
- 3) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dla miasta Nowa Sól;

2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi – ze szczególnym uwzględnieniem odpadów z sektora rolniczego oraz z sektora medyczo-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 VI.**

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

§ 10. 1. Na obszarze planu obowiązuje ochrona:

- 1) obszarów w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) terenu otoczenia zespołu urbanistyczno – architektonicznego miasta Nowa Sól wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

2. W granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) 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;
- 2) zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i działalnością w nim prowadzoną. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy konsultować z właściwym urzędem ochrony zabytków.

3. Teren otoczenia zespołu urbanistyczno – architektonicznego miasta Nowa Sól wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-375/A (2203) podlega ochronie konserwatorskiej tak jak obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ochronie podlegają udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

- 1) Nowa Sól – Stare Żabno, 45, ślad osadn., pradzieje, ślad osadn. PŚ, arch., 65-16;
- 2) Nowa Sól – Stare Żabno, 39, ślad osadn., pradzieje, osada PŚ, arch., 65-16;
- 3) Nowa Sól – Stare Żabno, 40, ślad osadn., PŚ, arch., 65-16.

5. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

## **Rozdział VII.**

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 "Pradolina Barycz - Głogów", na którym zakazuje się:

- 1) budowy składowisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;

- 2) lokalizacji i eksploatacji ferm hodowlanych stosujących technologie szczególnie uciążliwe dla środowiska;
- 3) innej działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2. Dla nieczynnych odwiertów pod ujęcia wody dopuszcza się możliwość gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy:

- 1) określa się strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy na terenach z siecią wodociagową w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) zabrania się lokalizacji w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

#### **Rozdział VIII.**

##### **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem RU/P - 18m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem P/U, P/U/ZD, U/P - 24m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem RU/P = 600m<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem P/U, P/U/ZD, U/P = 1000m<sup>2</sup>.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

4. 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 na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

5. Na całym terenie opracowania dopuszcza się podziały, scalenia oraz wtórne podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.

#### **Rozdział IX.**

##### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych, w postaci kontenerów, kiosków i zabudowy niemurowanej, nietrwale związanej z gruntem, z wyłączeniem lokalizacji straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt oraz obiektów wynikających z prowadzenia robót budowlanych na czas prowadzenia tych prac.

#### **Rozdział X.**

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

§ 14. Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

#### **DZIAŁ III.**

##### **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

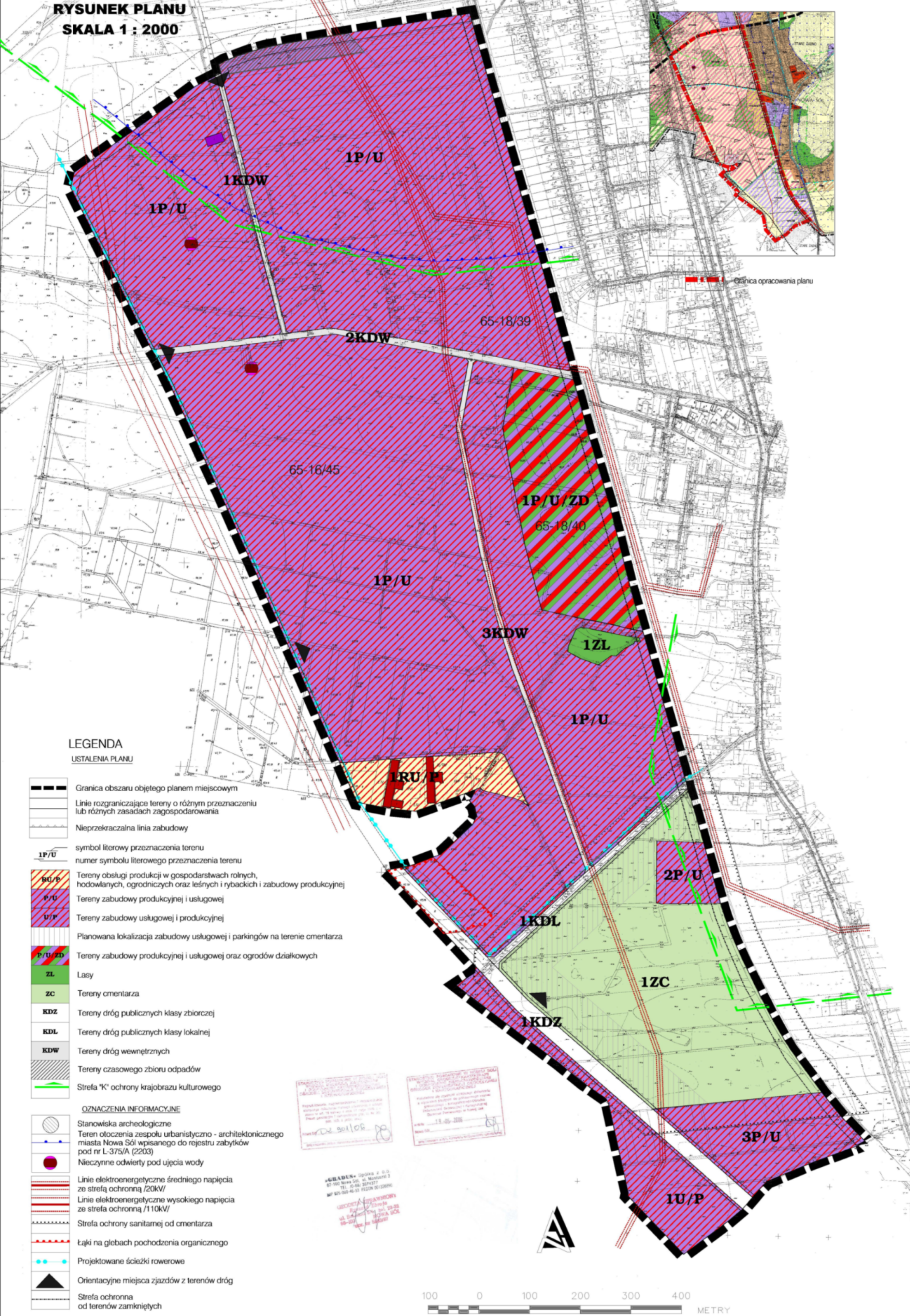


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ul. Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kozuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Soli nr XXVII/197/12 z dnia 27 czerwca 2012 roku

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL

**RYSUNEK PLANU**  
**SKALA 1 : 2000**



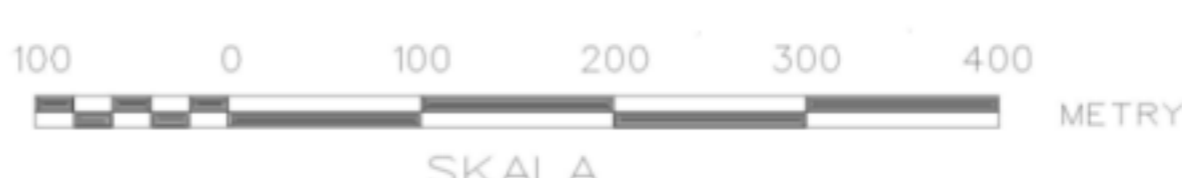
**LEGENDA**  
**USTALENIA PLANU**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1P/U** symbol literowy przeznaczenia terenu  
numer symbolu literowego przeznaczenia terenu
- Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactwach i zabudowy produkcyjnej
- Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
- Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- Planowana lokalizacja zabudowy usługowej i parkingów na terenie cmentarza
- Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz ogrodów działkowych
- Lasy
- Tereny cmentarza
- Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- Tereny dróg wewnętrznych
- Tereny czasowego zbioru odpadów
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- Stanowiska archeologiczne
- Teren otoczenia zespołu urbanistyczno - architektonicznego miasta Nowa Sól wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-375/A (2203)
- Nieczynne odwierty pod ujęcia wody
- Linie elektroenergetyczne średniego napięcia ze strefą ochronną /20kV/
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną /110kV/
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza
- Łąki na glebach pochodzenia organicznego
- Projektowane ścieżki rowerowe
- Orientacyjne miejsca zjazdów z terenów dróg
- Strefa ochronna od terenów zamkniętych

Stamp: **GEODETA** **PROJEKTOWY**  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
ul. Głogowska 10, 65-100 Nowa Sól  
tel. 71 32 22 22  
www.geodeta.pl

Stamp: **GEODETA** **PROJEKTOWY**  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
ul. Głogowska 10, 65-100 Nowa Sól  
tel. 71 32 22 22  
www.geodeta.pl

Stamp: **GEODETA** **PROJEKTOWY**  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
ul. Głogowska 10, 65-100 Nowa Sól  
tel. 71 32 22 22  
www.geodeta.pl



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/197/12  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 27 czerwca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kożuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól**

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

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kożuchów do granicy z terenami Gminy Nowa Sól**, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/197/12  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 27 czerwca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w  
zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów  
położonych pomiędzy ulicą Głogowską i torami kolejowymi w kierunku na Kożuchów do granicy  
z terenami Gminy Nowa Sól , 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 2003 r. 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 oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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