

**UCHWAŁA NR L/411/17  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony w południowo – zachodniej części Nowej Soli).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXXV/278/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli, z dnia 27 października 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony w południowo – zachodniej części Nowej Soli), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony w południowo – zachodniej części Nowej Soli), zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz usługowe.

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 13,16 ha, ograniczony:

- 1) od północnego - zachodu – obwodnicą Nowej Soli;
- 2) od północnego - wschodu – ulicą Dolnośląską;
- 3) od południowego - wschodu – drogą, będącą przedłużeniem ulicy Śląskiej;
- 4) od południa – terenem lasu.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, 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 XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem i obszar GZWP nr 302;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

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, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na brak występowania problematyki.

§ 5. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 13.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 14 do 24.

**§ 6.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) ciąg pieszo-jezdny - urządzenie infrastruktury drogowej, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów;
- 2) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połączy dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć 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 - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,5 m, elementami budynków takimi jak: wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach;
- 8) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 10) wysokość zabudowy dla budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli;
- 11) wysokość zabudowy dla budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć tereny związane z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) biur, finansów i ubezpieczeń, administrowania,
  - c) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 12 m, liczonej od linii rozgraniczających teren obwodnicy Nowej Soli, położonej po zewnętrznej stronie granicy obszaru objętego planem,
  - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających, drogi dojazdowej 2KDD,
  - c) 5 i 6 m, liczonej od linii rozgraniczających, drogi 3KDPj,
  - d) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających, drogi 6KDPj,
  - e) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających, pozostałych ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem, iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat:
  - a) w przypadku lokalizowania funkcji usługowej na działkach o szerokości frontów nie większej jak 16 m - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) w przypadku lokalizowania funkcji garażowej i gospodarczej - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojący;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - b) rodzaj dachów:
    - spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla dachów mansardowych – pomiędzy 30° a 60°,
    - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 30° a 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

3) parametry budynków innych niż mieszkalne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe,

- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 25° a 40°;

4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna lub prosta, w przypadku dachów spadzistych;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalnie 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

b) dla budynków innych niż mieszkalne:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;

6) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;

8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %.

**§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW, dla którego obowiązują:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi wbudowane z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,

b) gastronomii,

c) biur, finansów i ubezpieczeń,

d) obsługi rynku nieruchomości,

e) administrowania,

f) opieki zdrowotnej,

g) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa I zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

2. Dla terenu 1MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających teren IZP oraz teren 1MW od strony zachodniej,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD oraz ulicy Dolnoslaskkiej, która położona jest po zewnętrznej stronie granicy obszaru objętego planem;

- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych, garaży, gospodarczych i zespołów garaży;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej;
- 4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu, przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się realizację usług gastronomii i handlu detalicznego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych mieszkań na działalność związaną z usługami nieuciążliwymi.

3. Dla terenu 1MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 7 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 23 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej**, oznaczony symbolem **1U/MW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa - usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania,
  - d) biur, finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) administrowania,
  - g) edukacji,
  - h) opieki zdrowotnej,
  - i) kultury, rekreacji,
  - j) informacji,
  - k) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa I zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dla terenu 1U/MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) 15 m i 12 m, liczonej od linii rozgraniczających obwodnicy Nowej Soli) położonej po zewnętrznej stronie granicy obszaru objętego planem,
  - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających, ulicy Dolnoslaskiej, położonej po zewnętrznej stronie granicy obszaru objętego planem,
  - c) 4 m, liczonej od granicy obszaru objętego planem, od strony południowej;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garaży, gospodarczych i zespołów garaży;
  - 3) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej.

3. Dla terenu 1U/MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 1 do 3 kondygnacji,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,
- c) rodzaj dachu – dach płaski;

2) parametry budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 5 kondygnacji,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 18 m,
- c) rodzaj dachu – dach płaski;

3) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;

5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;

6) minimalną intensywność zabudowy – 0,08;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

**§ 10. 1.** Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **1ZP**, dla którego:

- 1) obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona o charakterze izolacyjno – ochronnym;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat.

2. Dla terenu 1ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 3 m;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 80%.

**§ 11. 1.** Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczne drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

1) 1KDD - 10 m, w liniach rozgraniczających;

2) 2KDD - 10 m i 12 m, w liniach rozgraniczających.

**§ 12. 1.** Wyznacza się **tereny ciągów pieszo - jezdnych**, oznaczone symbolami **1KDPj**, **2KDPj**, **3KDPj**, **4KDPj**, **5KDPj** i **6KDPj**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) szerokość drogi:
  - a) 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj i 5KDPj - 8 m, w liniach rozgraniczających,
  - b) 6KDPj – 10 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) place manewrowe o wymiarach min. 15 x 15 m, na zakończeniach ciągów.

§ 13. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenu 1E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

### **Rozdział 3.**

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

§ 14. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych i kiosków;
- 3) zakazuje się handlu detalicznego pojazdami samochodowymi, działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, garaże, zieleń urządzone;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek, z terenów o innym przeznaczeniu, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Nie ustala się szczegółowych zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 16. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym dla terenów wydzielonych w planie;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej;

4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) 1U/MW – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów);
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych, złomu i odpadów;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zachowanie ciągów rowów wodnych, bez przerywania ich przepływu i zmiany kierunku odpływu, istniejących w dniu uchwalenia planu, oznaczonych na rysunku planu jako urządzenia wodne, z dopuszczeniem zmiany trasy przepływu lub skanalizowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

6. Na obszarze objętym planem nie występują cieki naturalne oraz urządzenia melioracji podstawowej lub szczegółowej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 17. 1. Obszar objęty planem nie jest położony na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub ujęte w ewidencji zabytków;
- 2) stanowiska archeologiczne.

3. Na obszarze objętym planem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

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

§ 18. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD.



2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności,
- b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
- d) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
- e) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;

2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 19. 1. Obszar objęty planem, w całości, położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na terenie 4MN zlokalizowana jest nieczynna studnia eksploatacyjna wód podziemnych nr 20R dawnego Zakładu Przemysłu Lniarskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem S, którą w przypadku kolizji z planowaną zabudową, należy zlikwidować zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

3. Na terenie 1MW zlokalizowany jest otwór obserwacyjny do monitorowania wód podziemnych (piezometr), oznaczony na rysunku planu symbolem P, który w przypadku kolizji z planowaną zabudową, należy zlikwidować zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża kopalin;
- 4) obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 20. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) 700 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej;

- 2) minimalne fronty działek:
- 19 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za wyjątkiem działek z frontem od strony placów manewrowych sięgaczy i na załamaniach dróg,
  - 22 m - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub usługowo – mieszkaniowej;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:
- powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°,
  - dopuszcza się inny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego placów manewrowych sięgaczy lub gdy podział na działki wynika z przecięcia się ulic pod kątem ostrym.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 2, w celu realizacji uzbrojenia terenu lub na polepszenie zagospodarowania terenu.
4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

### **Rozdział 9.**

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

**§ 21.** W granicach strefy ochronnej, o szerokości 15 m od osi napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 100 kV, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem, zakazuje się zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 22. 1.** W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, zlokalizowaną poza granicami planu, która przebiega stycznie do granic planu od południowego - wschodu, to jest drogę, będącą przedłużeniem ulicy Ciepeliowskiej.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązują:

1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:

- lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- biura, urzędy – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
- hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
- domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
- przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

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

- ustala się, że infrastruktura techniczna winna być umieszczona w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym;
- zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się źródło zasilania - z sieci elektroenergetycznej, poprzez jej rozbudowę;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, 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 gromadzenia i odprowadzenia ścieków, ustala się odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej rozbudowę.

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 - lokalne niskoemisyjne źródła ciepła, z uwzględnieniem § 16 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe.**

**§ 24.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe.**

**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia 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, uchwalonego uchwałą Nr LVI/130/15 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 29 października 2015 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1904, z dnia 5 listopada 2015 roku.

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

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

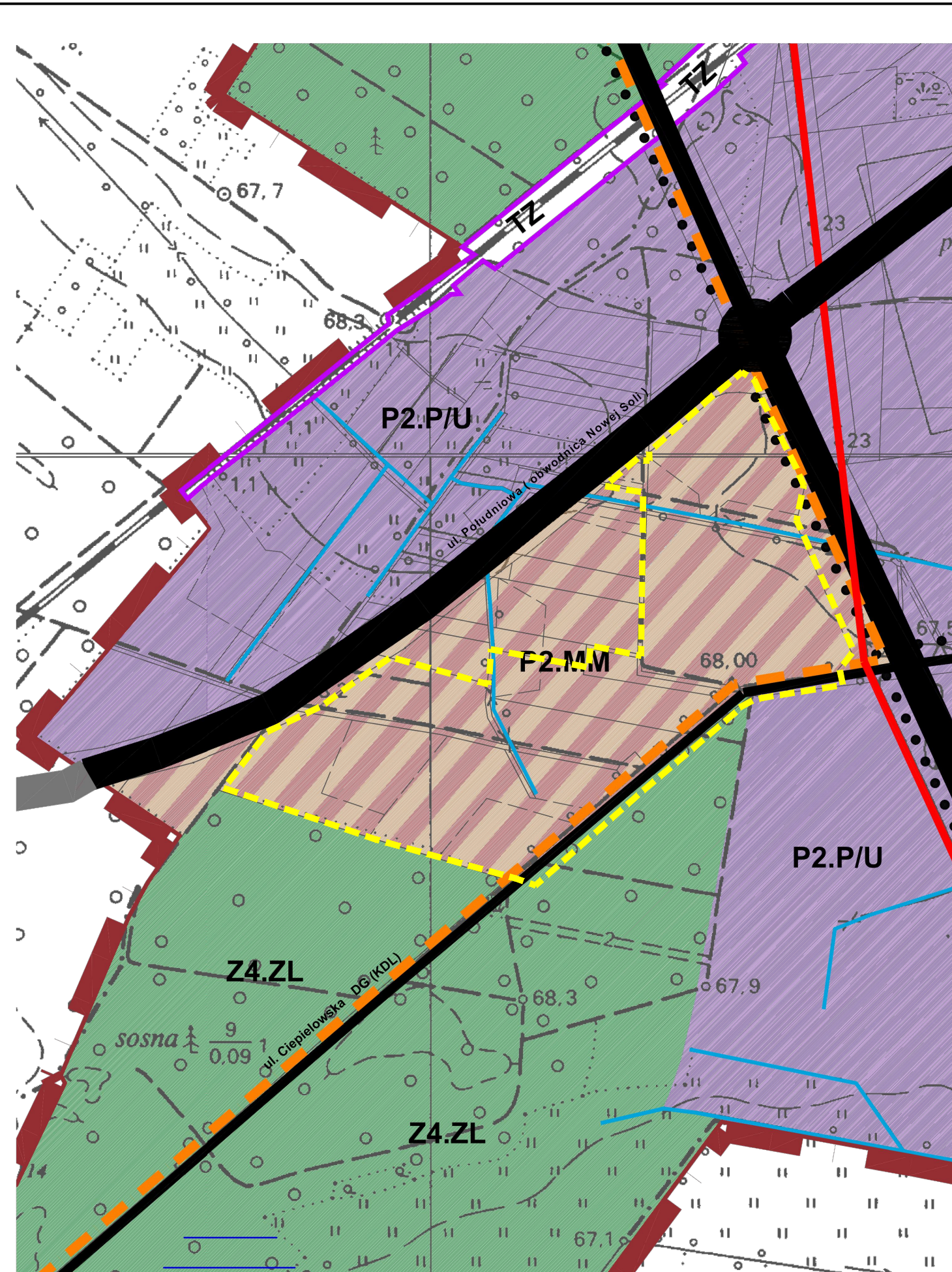
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Piotr Szyszko**



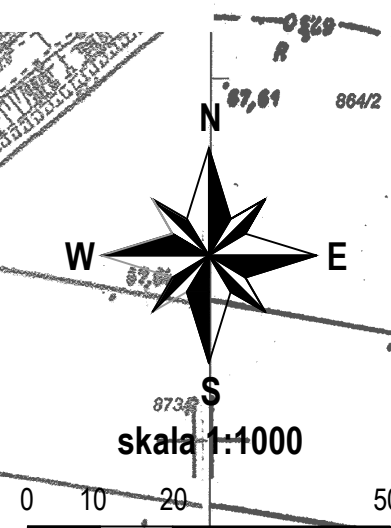
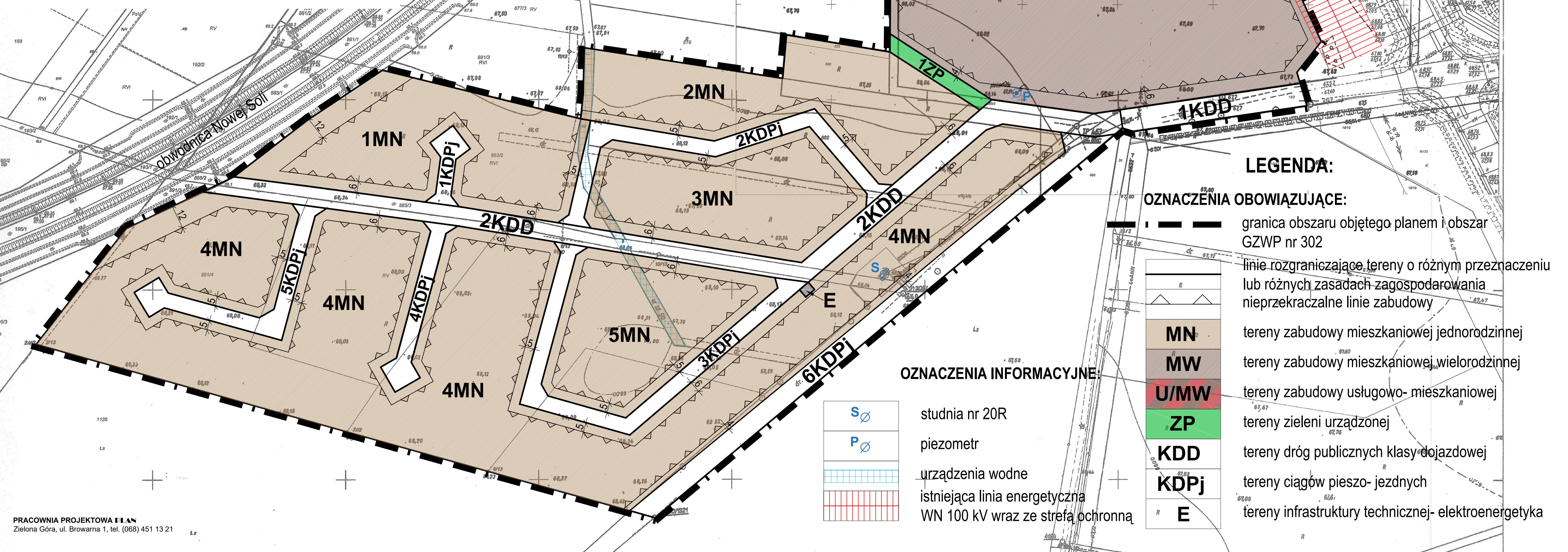
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL

## TEREN POŁOŻONY W POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI NOWEJ SOLI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL - MIASTO

- LEGENDA DO STUDIUM:**
- granica opracowania planu
  - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
  - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
  - tereny lasów i zadrzewień
  - tereny zamknięte
  - publiczne drogi główne
  - główne szlaki piesze i rowerowe oraz drogi przyjazne dla rowerów
  - planowana trasa gazociągu średniego ciśnienia



**LEGENDA:**

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- granica obszaru objętego planem i obszar GZWP nr 302
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - U/MW - tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDPj - tereny ciągów pieszo- jezdnych
  - E - tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyka

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- studnia nr 20R
- piezometr
- urządzenia wodne
- istniejąca linia energetyczna WN 100 kV wraz ze strefą ochronną

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/411/17

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 28 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony w południowo – zachodniej części Nowej Soli), 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony w południowo – zachodniej części Nowej Soli) 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Piotr Szyszko**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/411/17  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 28 września 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Soli, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- 1) finansowaną z budżetu gminy, budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) finansowane z budżetu gminy przy współudziale środków pozabudżetowych, w tym funduszy Unii Europejskiej - realizacja zieleni gminnej,
- 3) finansowane przez przedsiębiorstwa energetyczne zaopatrzenie w media, podlegające regulacjom ustawy Prawo energetyczne:
  - a) rozbudowa sieci energetycznej,
  - b) rozbudowa sieci gazowej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku ich sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

- 1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Nowej Soli;
- 2) pozabudżetowych, w tym z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;  
wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z zainteresowanym inwestorem.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Piotr Szyszko**