

**UCHWAŁA NR XI/84/19  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 31 maja 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Nowa Sól (teren położony przy osiedlu Armii Krajowej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXIX/555/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy osiedlu Armii Krajowej), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy osiedlu Armii Krajowej), zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,73 ha.

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”, przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r. oraz zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, przywołane w treści niniejszej uchwały, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol przeznaczenia terenu.

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

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

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;

- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 5) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych;
- 6) obiekty i obszary, w tym stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie konserwatorskiej.

3. Obszar objęty planem znajduje się poza:

- 1) obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszarem głównego zbiornika wód podziemnych.

§ 5. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) 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, małej architektury oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do całości lub przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej na danym terenie i całości lub przeważającej części powierzchni całkowitej zabudowy;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, które dopuszczone zostało na danym terenie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 7) teren – obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem zgodnym z oznaczeniami graficznymi określonym w legendzie;
- 8) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zabudowa związana 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.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, tj. usługi, o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne i pralnicze; oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od granicy planu;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków: usługowych, gospodarczych, garaży i zespołów garaży;
- 3) dopuszcza się realizację usług gastronomii i handlu detalicznego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

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

- 1) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 7 kondygnacji,
  - b) wysokość budynków - maksymalnie 24 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 2) wysokość budowli – maksymalnie 15 m.

4. Dla terenu 1MW, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 3) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

### **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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, obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej;
- 3) 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, zieleń urządzonej;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek, 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.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny wymagające kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń

powietrza, substancji złoonych 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:

- 1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) stosowanie 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 terenie oznaczonym symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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:
  - a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),
  - b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) 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) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe I gruntowe.

## **Rozdział 5.**

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

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej Ujęcia Wody Nr 1 dla miasta Nowa Sól, zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego, ustanowionej na podstawie Rozporządzenia nr 4/2008 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2008 r. zmienionego Rozporządzeniem nr 5/2009 z dnia 30 lipca 2009 r i Rozporządzeniem nr 6/2009 z dnia 21 października 2009 r.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę, zlokalizowaną poza granicami planu, która przebiega stycznie do granic planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
  - a) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) biura, urzędy – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
  - e) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - f) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
  - g) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) 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 20 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, w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego;
  - 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych, do obsługi funkcji wynikających z ustaleń planu, na terenach wskazanych przez gminę.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**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 50 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:**

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszcza 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:**

- 1) ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) w strefach kontrolowanych nad gazociągiem dystrybucyjnym niskiego ciśnienia, szerokości 1 m. obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefie kontrolowanej gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 5) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakazuje się zapewnienie dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:**

- 1) źródło zasilania - lokalne niskoemisyjne źródła ciepła, z uwzględnieniem § 10 ust. 2 pkt 2;
  - 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 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 7. Stawki procentowe.**

§ 13. 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 8. Przepisy końcowe.**

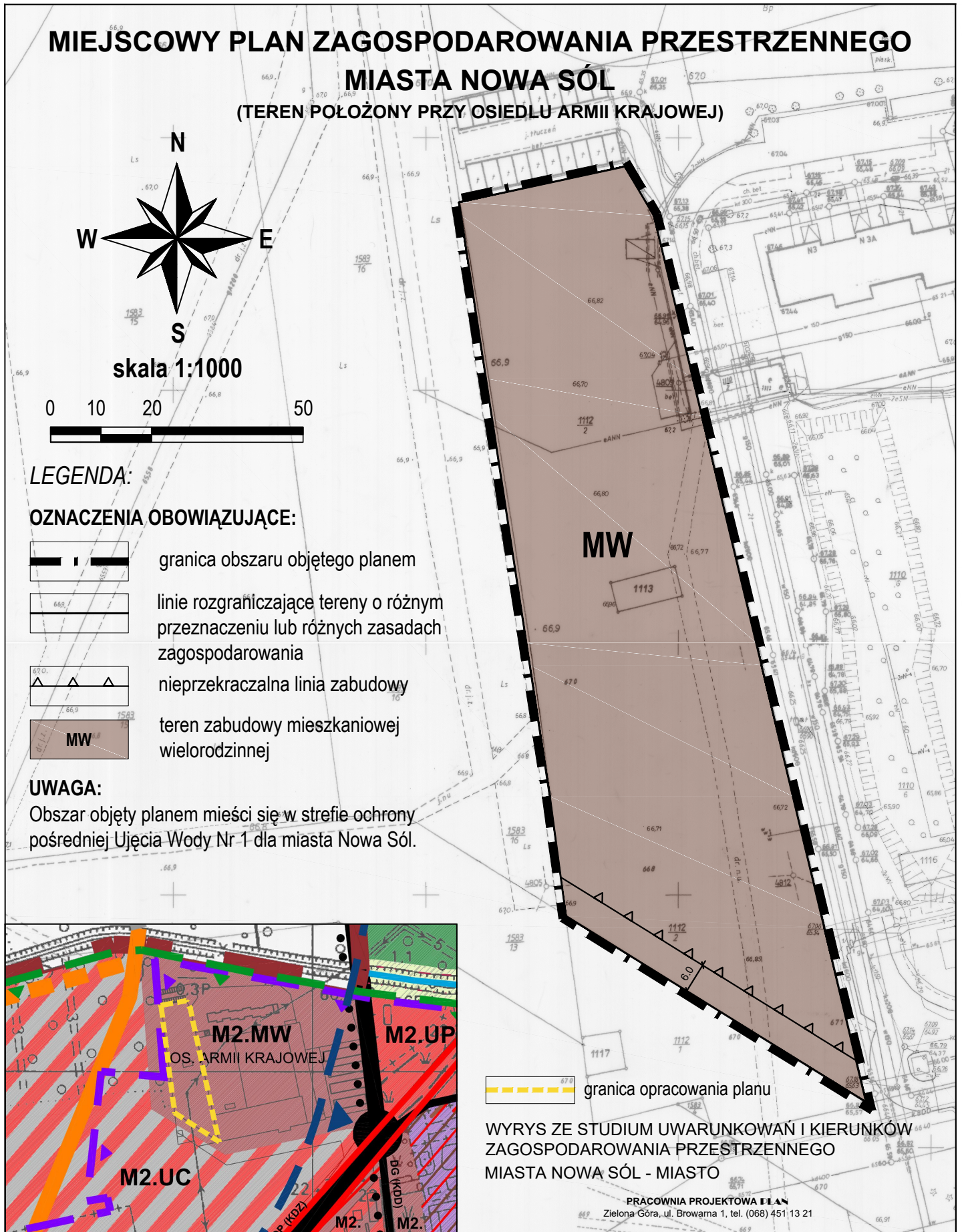
§ 14. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, obejmującego teren położony w zachodniej części, przy zjeździe z drogi krajowej S3 do miasta, uchwalonego uchwałą Nr XXX/168/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 kwietnia 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 54, poz.992 z dnia 2 czerwca 2008 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Andrzej Petreczko**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/84/19  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 31 maja 2019 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy osiedlu Armii Krajowej), nie wpłynęła żadna uwaga.

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

**Andrzej Petreczko**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/84/19  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 31 maja 2019 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 506) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Soli, rozstrzyga, co następuje: Stwierdza się, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól (teren położony przy osiedlu Armii Krajowej), nie występują.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Andrzej Petreczko**