



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 12 listopada 2014 r.

Poz. 2048

### UCHWAŁA NR LXIV/499/14 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 31 października 2014r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego część działki o nr ewidencyjnym 767/54 przy ul. Przyszłości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LII/379/13 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego część działki o nr ewidencyjnym 767/54 przy ul. Przyszłości, Rada miejska w Nowej Soli uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenu pod funkcję usługową oraz infrastrukturę techniczną.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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

§ 3. 1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

3. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na to że na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

4. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na to że nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;

5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące lub mocowane do konstrukcji lub ścian budynków nośniki reklamowe, których powierzchnia przeznaczona na reklamę przekracza 3m<sup>2</sup>;

10) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;

11) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

12) infrastrukturze technicznej – 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.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 3) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) granice planu pokrywające się z liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenu z jego przeznaczeniem na cele funkcji usługowej i infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionej na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenu o funkcji usługowej, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenu.

3. Dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych i świetlnych.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz – Głogów o statusie najwyższej ochrony w granicach którego położone jest miasto Nowa Sól, w tym teren objęty planem miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 2,
- b) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3,
- c) wyposażenie miejsc magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Teren objęty planem miejscowym w części położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia komunalnego wód podziemnych nr 1 przy ul. Wojska Polskiego w obrębie miasta Nowa Sól – na terenie ochrony pośredniej, gdzie obowiązują następujące zakazy:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód wymagających pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) wprowadzania ścieków do wód lub ziemi, za wyjątkiem wód popłucznych powstających w wyniku uzdatniania wody na SUW nr 1 oraz oczyszczonych wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z dróg wewnętrznych, lokalnych, gminnych i powiatowych,
- 3) rolniczego wykorzystywania ścieków,
- 4) urządzania przyzmyk kiszonkowych i kompostowych z wyjątkiem przyzmyk kompostowych urządzonych na potrzeby własne gospodarstwa domowego,
- 5) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- 6) budowy dróg tranzytowych i ponad lokalnych bez szczelnego systemu odwodnienia z odprowadzeniem ścieków deszczowych lub roztopowych poza teren ochrony pośredniej ujęcia,

7) lokalizowania zakładów przemysłowych mogących oddziaływać negatywnie na środowisko oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,

8) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne oraz obojętnych,

9) lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,

10) wydobywania kopalini,

11) lokalizowania oczyszczalni ścieków,

12) lokalizowania rurociągów do transportu substancji ropopochodnych.

3. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której uciążliwość powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. Dla terenu objętego planem miejscowym zlokalizowanym na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu miasta Nowa Sól, wpisanej pod nr rejestrowym 2203, ustala się:

1) prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej oraz współczesnej, wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

## **Rozdział 6.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U – funkcja usługowa, dla którego:

1) ustala się:

a) powiększenie przylegającego terenu usług,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,6,

- minimalna 0,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 90%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,

e) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji, tj. maksymalnie 10m do górnej krawędzi gzymsu lub okapu,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe minimum 30° dla górnej połaci, kryte dachówką ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,

g) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,

h) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym w ilości nie mniejszej niż:

- 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

i) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, plac manewrowy, drogę wewnętrzną, miejsca parkingowe;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę na granicy działki w tym na granicy z drogą wewnętrzną dojazdową,
- b) dachy płaskie,
- c) pokrycie materiałem dachówkopodobnym.

### **Rozdział 7.**

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

§ 11. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską i w obrębie zbiornika wód podziemnych, w tym na obszarze będącym strefą ochronną ujęcia wody przy ul. Wojska Polskiego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 8.**

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

§ 12. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą wewnętrzną dojazdową lub komunikacją wewnętrzną z istniejącego terenu usługowego;
- 2) dopuszcza się realizowanie w miarę potrzeb niezbędnych zjazdów z przyległej drogi wewnętrznej na teren objęty planem.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w nawiązaniu do systemu miejskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) usuwanie odpadów stałych do czasu wywiezienia na składowisko do odpowiednich pojemników w miejscach wyznaczonych w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady;
- 5) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury ciepłowniczej i jej rozbudowę. Dopuszcza się dostawę ciepła ze źródeł własnych, z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie łączności telefonicznej z istniejącej sieci przez jej rozbudowę.

2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu dróg na obszarze objętym planem należy w ich liniach rozgraniczających przewidzieć prowadzenie projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej;
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział 9.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. 1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów tymczasowych.

**Rozdział 10.****Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty**

§ 15. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu objętego opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**Rozdział 11.****Przepisy końcowe**

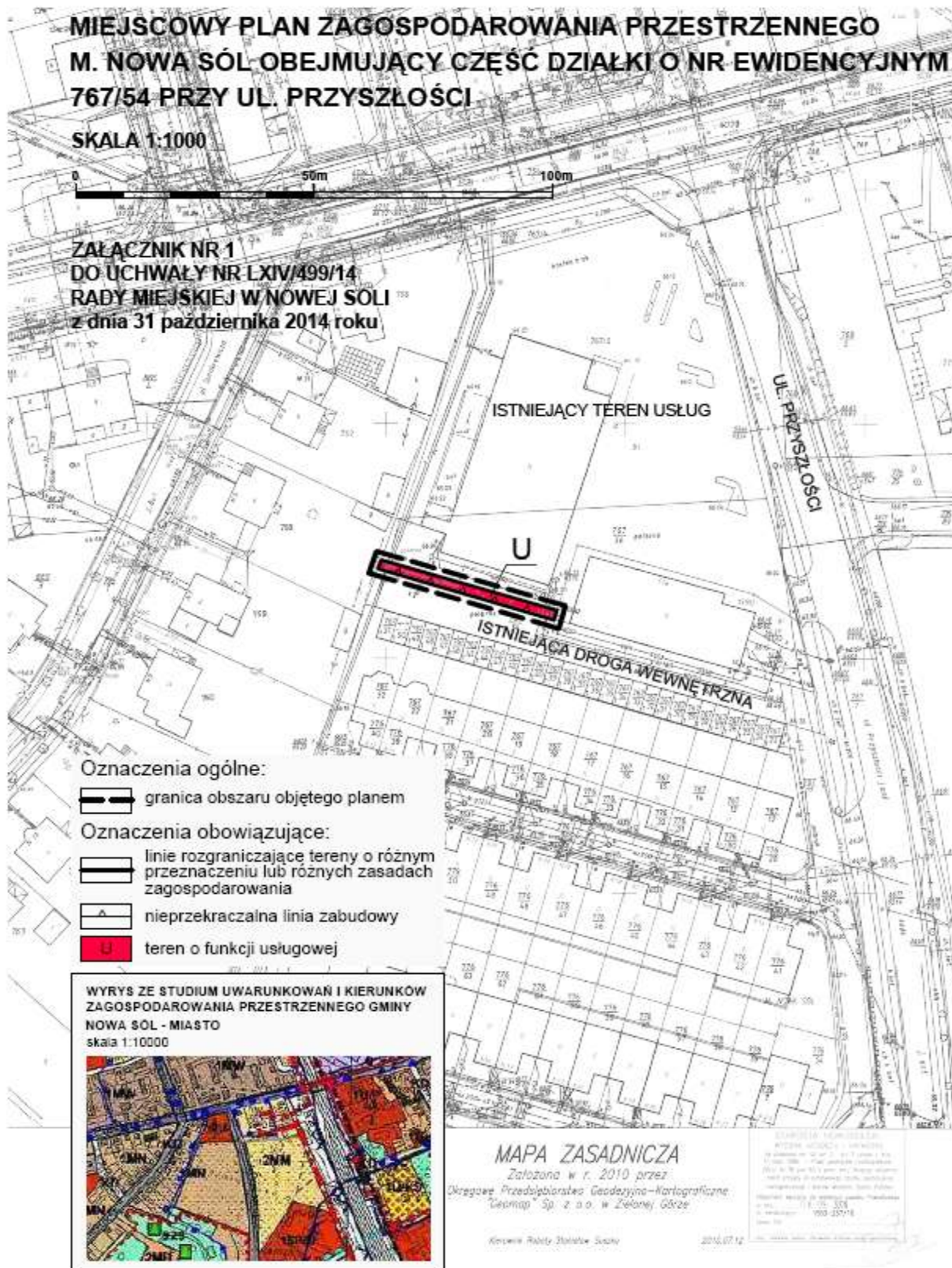
§ 16. Uchyła się uchwałę nr XXIX/229/12 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 września 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego południową część Zatorza w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
*Piotr Szyszko*

**Załącznik nr 1  
do uchwały nr LXIV/499/14  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 31 października 2014r.**



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr LXIV/499/14**  
**Rady Miejskiej w Nowej Soli**  
**z dnia 31 października 2014r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego część działki o nr ewidencyjnym 767/54 przy ul. Przyszłości**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Nowej Soli z dnia 23 września 2014r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 cytowanej na wstępie ustawy.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr LXIV/499/14**  
**Rady Miejskiej w Nowej Soli**  
**z dnia 31 października 2014r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**w sprawie realizacji zadań, z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego część działki o nr ewidencyjnym 767/54 przy ul. Przyszłości**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240 ze zmianami), Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Nowa Sól obejmującego część działki o nr ewidencyjnym 767/54 przy ul. Przyszłości oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Nakłady związane z realizacją zapisów zawartych w przedmiotowej uchwale, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowią zamierzenia realizacyjne inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych gminy.