



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 11 października 2016 r.

Poz. 2031

### UCHWAŁA NR XXVIII/159/2016 RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 29 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Jodłów, gmina Nowa Sól – Jodłów 2.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXI/84/2016 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 9 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Jodłów – Jodłów 2, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nowa Sól Nr XXIII/119/2012 z dnia 30 maja 2012r., **uchwala się, co następuje:**

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Jodłów, gmina Nowa Sól – Jodłów 2, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojazdów,

---

<sup>1)</sup> z 2016r. poz. 904, 961, 1250

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
  - 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
  - 7) wiacie – należy przez to rozumieć szczególnie rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione,
  - 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki budowlanej,
  - 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków i wiat na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki.
2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **DZIAŁ II. Ustalenia planu**

### **Rozdział 1.**

#### Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 2.**

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i farm wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska – tereny o symbolu MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny o symbolu ML jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i innych służących do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 9. 1. Na obszarze położonym w Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach objętych ochroną w ramach sieci obszarów chronionych Natura 2000 należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, których mowa w § 9.

### **Rozdział 3.**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi, z uwzględnieniem sąsiadujących terenów o funkcji leśnej.

§ 12. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.

2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

§ 13. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku natrafienia, podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 5.**

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 15. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 6.**

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $25^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
  - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 9,0m,
  - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy:
    - a) minimalną 1%,
    - b) maksymalną 30%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny 0,01,
    - b) maksymalny 0,6,
  - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) infrastruktury technicznej,
    - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
    - c) miejsc postojowych,
    - d) wiat dobudowanych do budynku.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi publicznej, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 210m<sup>2</sup>.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 4,0 m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 8,0 m do głównej kalenicy dachu,
  - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ ,
  - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 11,0 m.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy:
    - a) minimalną 1%,
    - b) maksymalną 30%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny 0,01,
    - b) maksymalny 0,6,

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
  - c) miejsc postojowych.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 300m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla terenów o symbolu ML – minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- 2) dla terenu o symbolu MN – minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

## **Rozdział 7.**

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 19.** Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

**§ 20. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 210m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki 15,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 8.**

### Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 21. 1.** Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów technicznych infrastruktury:

- 1) zakazuje się:
  - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
  - b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.
4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako wolno stojące.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3 m,

b) dla stacji kompaktowych 5x6 m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

5. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 23. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

4. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego - tereny o symbolu **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego.

3. Dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

## **Rozdział 9.**

### Tymczasowe zagospodarowanie, zarządzanie i użytkowanie terenu

§ 30. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

## **Rozdział 10.**

### Stawki procentowe

§ 31. Ustala się 30%–ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 11.**

## Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sól.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Pawlik**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI JODŁÓW, GMINA NOWA SÓL - JODŁÓW 2

SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY NOWA SÓL NR XXVIII / 159 / 2016 Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2016r.



### LEGENDA:

- GRANICA ODTACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- TERENY ZABUDOWY WĘWĘTRZNYCH
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**

**MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

**KD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW  
Skala 1:1000  
woj.: Lubuskie pow. Nowa Sól  
gmina: JODŁÓW  
obręb: JODŁÓW

Nazwa materiału zasobu  
60-6642\_A26\_2016  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
2 6 KW 2016  
Data wykonania kopii

Przywołano się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planimetrycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.  
P.080405\_20003\_2016

ZESPÓŁ AUTORSKI  
INFR. INŻ. ARCH. ADRESZNA METEOROLOGA/BROZ  
INŻ. INŻ. GOSPODARSTWA  
INŻ. ADRESZKA SYMONOWICZ

**AvKom**  
FACOWNIA PROJEKCYJNA  
Zdaniem Gminy - ul. Niebelski 23

WYDYS ZE STUDIUM UMIAWIAKOWAN I WERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL  
SKALA 1:2500

GRANICA ODPARCOWANIA MIESZCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXVIII/159/2016  
Rady Gminy Nowa Sól  
z dnia 29 września 2016 r.

### 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 778 ze zm.<sup>2)</sup>), art. 7 ust. 7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 446) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 885 ze zm.<sup>3)</sup>). Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

---

<sup>2)</sup> z 2016r. poz. 904, 961, 1250

<sup>3)</sup> z 2013r. poz. 938, 1646, z 2014r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015r. poz. 238, 532, 1117, 1130, 1190, 1358, 1513, 1854, 1045, 2150, 1189, 1830, 1269, 1890, z 2016r. poz. 195, 1257