UCHWAŁA NR XVII/224/2026
RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) w związku z 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Sól V/47/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów wraz z jej zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Nowa Sól nr XVI/212/2026 z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Nowa Sól nr V/47/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów, Rada Gminy Nowa Sól uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól, przyjętego uchwałą Nr V/46/2024 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2024 r.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane w planie jako dominujące dla danego terenu, przeznaczenia określone dla danego terenu mogą występować odrębnie bądź łącznie;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną linię ograniczającą obszar, w obrębie którego dopuszcza się budowę budynków.Zasadzie tej nie podlegają:

a) obiekty towarzyszące i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) wystające poza lico elewacji części budynków, takich jak:

- okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia oraz warstwy ocieplenia, o ile nie przekraczają one nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 1,5 metra,

- schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o ile nie przekraczają one nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2,5 metra,

c) podziemne części budynków;

5) **szerokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć odległość, wyrażoną w linii prostej, pomiędzy dwoma najbardziej oddalonymi punktami elewacji budynku lub wiaty, usytuowanej od strony frontowej działki budowlanej. Za front działki uznaje się jej granicę, która bezpośrednio przylega do drogi stanowiącej główny dostęp komunikacyjny lub granicy działki przez którą ustanowiona jest służebność drogowa, w tym wjazd na teren nieruchomości;

6) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć: budowle ochronne, altany, wiaty, zadaszenia, obiekty małej architektury;

7) **budynku towarzyszącym** - należy przez to rozumieć garaże i budynki gospodarcze;

8) **infrastrukturze drogowej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne drogi oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki komunikacyjne, chodniki, wydzielone drogi wewnętrzne i rowerowe, zieleń przydrożna, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring;

9) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć: kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

10) **strefie techniczno-ochronnej cieku wodnego** - należy przez to rozumieć wyznaczony pas terenu, oznaczony graficznie w ramach określonego przeznaczenia, służący zapewnieniu trwałości, bezpieczeństwa oraz prawidłowego funkcjonowania cieku wodnego, a także umożliwiający prowadzenie prac utrzymaniowych i konserwacyjnych. Powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w tej strefie bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 4. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) **MN-** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **MNW-** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

4) **MNW-U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

5) **MNW-RZM**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;

6) **MWW**- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

7) **U**- teren usług;

8) **UK- US** - teren usług kultury i rozrywki lub sportu i rekreacji;

9) **KD**- teren komunikacji drogowej publicznej;

10) **KR**- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) **KPP**- teren komunikacji pieszej;

12) **IE**- teren elektroenergetyki;

13) **IT**- teren telekomunikacji;

14) **IKP**- teren pompowni ścieków;

15) **WS**- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **L**- teren lasu;

17) **Z**- teren zieleni;

18) **ZP**- teren zieleni urządzonej;

19) **CZ**- teren cmentarza zamkniętego.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 6. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg i odległości oznaczone za pomocą linii wymiarowych, wyrażone w metrach, wyznaczono na rysunku planu miejscowego;

2) dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie parametrów, wskaźników i linii zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowej formy, a pozostałe roboty budowlane zgodnie z ustaleniami planu;

3) dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy w zakresie geometrii dachu dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 30 % całego dachu;

4) projektowane zagospodarowanie terenów publicznych wymaga uwzględnienia uniwersalnego projektowania, w tym wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej i technicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących na granicy działek;

6) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;

7) w strefie techniczno-ochronnej cieku wodnego, oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizacji obiektów towarzyszących i innych urządzeń, które mogłyby ograniczać dostęp do urządzenia wodnego, utrudniać jego eksploatację lub pogarszać jego stan techniczny, dopuszcza się budowę dojazdów i dojść, działania w tej strefie podlegają przepisom odrębnym.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i inwestycji mieszkaniowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MNW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MWW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MNW-RZM - jak dla zabudowy zagrodowej;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN-U, MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UK -US- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

5. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady gospodarowania odpadami określone w odrębnych przepisach.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) Wrociszów, stanowisko nr 1 (AZP 65-15/41);

2) Wrociszów, stanowisko nr 2 (AZP 65-15/42);

3) Wrociszów, stanowisko nr 3 (AZP 65-15/43);

4) Wrociszów, stanowisko nr 4 (AZP 65-15/44);

5) Wrociszów, stanowisko nr 6 (AZP 65-15/46);

6) Wrociszów, stanowisko nr 7 (AZP 65-15/47);

7) Wrociszów, stanowisko nr 8 (AZP 65-15/48);

8) Wrociszów, stanowisko nr 16 (AZP 65-15/56).

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na terenach, o których mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

3. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest dawny cmentarz ewangelicki z XIX w. oznaczony na rysunku planu **symbolem 1CZ** wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

4. Dla zabytku, o których mowa w ust. 3 obowiązują ustalenia:

1) nakaz:

a) prowadzenia badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych,

b) zachowania i ochrony elementów historycznych: drzewostanu, układu ciągów komunikacyjnych i nawierzchni oraz ogrodzenia;

c) zachowania i ochrony historycznych obiektów sepulkralnych;

2) zakaz zabudowy.

5. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Nowa Sól, przyjętej zarządzeniem nr 0050.31.2024 Wójta Gminy Nowa Sól z dnia 25.06.2024 r., które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

- pod adresem Wrociszów 1- budynek gospodarczy, stodoła, szkoła,

- pod adresem Wrociszów 2- dom, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II,

- pod adresem Wrociszów 3 - dom,

- pod adresem Wrociszów 4 ,4a - dom,

- pod adresem Wrociszów 5 - budynek gospodarczy, dom,

- pod adresem Wrociszów 6 - dom, budynek gospodarczy, stodoła,

- pod adresem Wrociszów 7 - dom,

- pod adresem Wrociszów 8 - dom, obora,

- pod adresem Wrociszów 11 - dom, stodoła ,

- pod adresem Wrociszów 12 - budynek gospodarczy, dom,

- pod adresem Wrociszów 13- dom, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, budynek gospodarczy III,

- pod adresem Wrociszów 14- budynek gospodarczy, dom,

- pod adresem Wrociszów 15- dom, budynek gospodarczy, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 16- dom, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, budynek gospodarczy III,
- pod adresem Wrociszów 16a- dom, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 17- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 18- dom, budynek gospodarczy, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 19- dom, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 20- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 21- obora, dom, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 22- dom z częścią gospodarczą,
- pod adresem Wrociszów 24- brama, dom, budynek mieszkalno-gospodarczy, budynek gospodarczy, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 25- dom z częścią gospodarczą, komórka,
- pod adresem Wrociszów 27- budynek gospodarczy, dom,
- pod adresem Wrociszów 28- budynek gospodarczy, dom,
- pod adresem Wrociszów 29- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 30- budynek gospodarczy, dom z częścią gospodarczą,
- pod adresem Wrociszów 31 - budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 32 - dom,
- pod adresem Wrociszów 33- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 34 - dom ,
- pod adresem Wrociszów 35- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 36- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 37- dom,
- pod adresem Wrociszów 38- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 39- dom, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 41- budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II,
- pod adresem Wrociszów 42- dom, budynek gospodarczy,
- pod adresem Wrociszów 43- dom,
- pod adresem Wrociszów 45- dom,
- pod adresem Wrociszów 46- budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, stodoła,
- pod adresem Wrociszów 47- dom.

6. Dla zabytków, o których mowa w ust. 5 obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz:

a) zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, dachu, kompozycji oraz wystroju i kolorystyki elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych,

b) utrzymania historycznego pokrycia dachowego lub wymiany na materiał tożsamy,

c) zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej lub jej wymiany z odtworzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki,

d) zachowania wystroju zewnętrznego budynku, w tym detali architektonicznych, schodów, balustrad itp.;

2) zakaz:

a) nadbudowy budynków,

b) rozbudowy prowadzącej do utraty wartości historycznej oraz zaburzenia kompozycji budynków,

c) ocieplania elewacji z detalem architektonicznym lub licowanych cegłą,

d) lokalizacji elementów naruszających kompozycję elewacji (np. urządzeń technicznych, reklam wielkogabarytowych, anten satelitarnych).

7. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu mogącego stanowić zabytek, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Przestrzeń publiczna została oznaczona na rysunku planu symbolem:

1) KD -teren drogi publicznej;

2) KPP- teren komunikacji pieszej;

3) ZP- tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych zapewniających dostępność tych terenów dla ruchu pieszego i rowerowego z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:

1) wyniesienie jezdni do poziomu chodnika lub opuszczenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach przejść dla pieszych oraz miejscach postojowych wyznaczonych dla osób posiadających kartę parkingową – w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dotykowo, przeznaczonej dla osób z dysfunkcją wzroku – na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, UK-US dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) obiektów służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych;

2) obiektów o funkcji usługowo-handlowej, służących organizacji okazjonalnych kiermaszy i jarmarków.

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

§ 10. 1. Obszar objęty planem, w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz- Głogów, na którym należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody nr 1 w Nowej Soli, w której należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. Ustala się następujące wymagania w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia –850 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° .

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

§ 12. 1. W zakresie sieci elektroenergetycznych:

1) Wyznacza się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN-110 kV o szerokości 22 metrów - po 11 metrów z każdej strony od osi linii.

2) Obowiązują pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia (SN) o szerokości 14 metrów – po 7 metrów z każdej strony od osi linii;

b) niskiego napięcia (nN-0,4kV) o szerokości 7 metrów – po 3,5 metrów z każdej strony od osi linii.

3) W obrębie pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii napowietrznych obowiązują następujące zasady:

a) zakazuje się zabudowy oraz sadzenia wysokiej roślinności i roślin o rozbudowanym systemie korzeniowym, z wyłączeniem tego zakazu na terenach o których mowa w§15 ust. 26 i 27, dla których obowiązują przepisy odrębne;

b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przy czym w przypadku skablowania nie obowiązują pasy technologiczne.

2. W zakresie sieci infrastruktury technicznej:

1) ustala się obowiązek zachowania pasów technicznych o szerokości uzależnionej od średnicy, rodzaju przewodu i technologii wykonania, zgodnie z przepisami odrębnym;

2) w pasach technicznych sieci infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne.

3. W przypadku wystąpienia na terenie inwestycji urządzeń melioracji wodnych, należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę drogową.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 10 ust. 2.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie urządzeń wodnych i melioracyjnych:

1) zakazuje się działań mogących naruszyć stan techniczny urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz zmienić kierunek odpływu wód – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) zasady realizacji inwestycji oraz obowiązki w zakresie utrzymania tych urządzeń określają przepisy odrębne.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 11.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, z baterii butli lub zbiorników stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 11.

9. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 2 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

3) dla zabudowy usługowej sportu i rekreacji obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni lokalu usługowego lub 1000m^2 powierzchni terenów;

4) dla zabudowy usługowej kultury i rozrywki obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni lokalu usługowego;

5) dla pozostałych usług obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każde 50m^2 lokalu usługowego;

6) w przypadku realizacji więcej niż jednego przeznaczenia, wymagana minimalna liczba miejsc do parkowania stanowi sumę obowiązujących ilości miejsc do parkowania dla każdego przeznaczenia realizowanego na danym terenie;

7) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc,

c) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej KR zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR i publicznej KD na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 50kW, oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energią wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Stawkę procentową, na podstawie której ustalana jest opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 1%.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 50°.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym lub wielospadowym: 6m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m^{2},

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500m^{2}.

3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3MN, 4MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy szeregowej lub grupowej;**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 50°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m^{2},

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500m^{2}.

4. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi** z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 50°.

5. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi** z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 45°.

6. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNW , 31MNW, 32MNW, 33MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^{2}.

7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^{2}.

8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **7MNW, 8MNW, 9MNW, 16MNW, 22MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°.

9. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 23MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym lub wielospadowym: 6m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^2.

10. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^2.

11. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

2) **zakazuje się** lokalizacji warsztatów samochodowych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, ślusarni i krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych : dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 50°.

12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MNW-U, 3MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi z** wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji

2) **zakazuje się** lokalizacji warsztatów samochodowych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, ślusarni i krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^2.

13. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym lub wielospadowym: 6m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 45°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^{2}.

14. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji
2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;
3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,
- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m^{2}.

15. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM 8MNW-RZM, 9MNW-RZM, 10MNW-RZM, 11MNW-RZM, 12MNW-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa zagrodowa;**
2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°.

16. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej** , oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MWW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 12,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 27m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°.

17. Dla **terenu usług** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi z** wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym lub wielospadowym: 6m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

- dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m^2.

18. Dla **terenu usług** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi** z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

3) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°.

19. Dla **terenu usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UK-US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: 12m,
- dla budynków usług sportu i rekreacji 15m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 60m,

f) geometria dachu:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-50°,
- dla budynków usług sportu i rekreacji: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy kolebkowe, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 12°-45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12°-45°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-45°.

20. Dla **terenów komunikacji drogowej publicznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa publiczna**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną;**

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 4m.

21. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KR , 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3m.

22. Dla **terenu komunikacji pieszej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KPP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja piesza**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną**

23. Dla **terenów elektroenergetyki,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **elektroenergetyka**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 1.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:12m.

24. Dla **terenu telekomunikacji,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe**: telekomunikacyjna stacja bazowa**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 60m.

25. Dla **terenów pompowni ścieków,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IKP, 2IKP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe**: przepompownia ścieków**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.

26. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe śródlądowe**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną**;

3) zakaz zabudowy.

27. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1L, 2L, 3L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **las;**

2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych, z wyłączeniem budowy budynków.

28. Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **4L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **las;**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną oraz budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące związane z gospodarką leśną** zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: 10m,

- dla pozostałej zabudowy wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

- dla budynków usługowych związanych z gospodarką leśną: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50°,

- dla pozostałej zabudowy związanej z gospodarką leśną: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 50°.

29. Dla **terenów zieleni**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń** z wykluczeniem terenów plaży;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 3m.

30. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń urządzona**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.

31. Dla **terenu cmentarza zamkniętego**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1CZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **cmentarz zamknięty**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową, infrastrukturę techniczną**;

3) zakaz zabudowy.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Traci moc uchwała Rady Gminy Nowa Sól Nr XXIII/120/2012 z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 1532 z dnia 7.08.2012 r.), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Sól

Joanna Kieliszczyk-Grela

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/224/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI WROCISZÓW

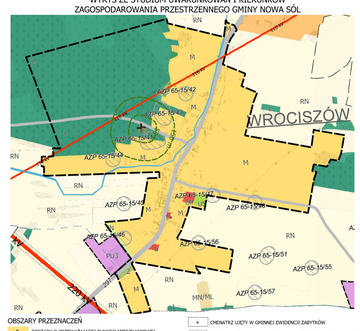
SKALA 1:1 000

50 0 50 100 200 300 m

Mapa ZGODNA MERYTORYCZNIE z BDOT10k
UKŁAD ODNIESIENIA PL-KRON86-NH

Informacja o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Państwowy Powiatowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny Nowosolski
Identyfikator zestawu usług: PL-PGK-131
Usługa przeglądania (usługa sieciowa typu widok wektorowy)
Licencja nr GN.6442.730.2025.JBMK z dnia
Data wytworzenia bazy: 17.04.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



OBSZARY PRZEZNACZENIA

- MN OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- U OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- MU OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH
- PS OBSZARY SPORTU I REKREACJI
- ZL OBSZARY LASÓW
- Z OBSZARY ZIELENI
- CM OBSZARY CMENTARZY
- ZP OBSZARY ZIELENI Z ZAKAZEM ZABUDOWY

- CMENTARZ UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- AZP 65-15/55 ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA - 50 m.
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA- 150 m.
- RZEKI I KANAŁY WRAZ Z NAZWĄ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA O NAPIĘCIU 110 kV

GRANICA OPRACOWANIA MPZP

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa techniczno-ochronna cieku wodnego
- pas technologiczny wodnut istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
- obszar dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX w. ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- AZP 65-15/55 stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z numerem identyfikacyjnym
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW/RZM tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
- RZM tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- U tereny usług
- U/KS/PS tereny usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji
- KD tereny komunikacji drogowej publicznej
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP tereny komunikacji pieszej
- IE tereny elektroenergetyki
- IT tereny telekomunikacji
- IKP tereny pompowni ścieków
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- B tereny błot
- Z tereny zieleni
- ZP tereny zieleni urządzonej
- CZ tereny cmentarza zamkniętego

SZCZEGÓLNE WARUNKI

- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN
- linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN+0,4kV
- stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z numerem identyfikacyjnym, znajdujące się poza granicami planu

Obszar objęty planem w całości położony jest:
w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 352 Pradolina Barycz-Głogów (W)
w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody nr 1 w Nowej Soli

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/224/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu planu wniesiono 10 uwag w trybie przepisów art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Uwaga dotycząca umożliwienia dojazdu do działki nr ewid. 8 od strony północnej

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy umożliwienia dojazdu do działki nr ewid. 8 od strony północnej. Aktualnie interesant jest w trakcie podziału ww. działki na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dojazdem od strony północno-wschodniej, gdzie aktualnie projektowane jest przyłącze kanalizacyjne.

b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została uwzględniona.

c) Uzasadnienie: W zapisach planu dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 27MNW dopuszcza się infrastrukturę drogową oraz infrastrukturę techniczną, co pozwala na lokalizację dojazdu do działki od strony północno-wschodniej.

2) Uwaga dotycząca działek nr ewid. 269/7 oraz 269/8

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy dwóch spraw:

- wykreślenie projektowanej drogi wewnętrznej KDW z terenu działki nr ewid. 269/7;
- zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 269/8 z terenu lasu L na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

b)Sposób rozpatrzenia: w części dotyczącej działki 269/7 – uwzględniono, w części dotyczącej działki 269/8 – nie uwzględniono.

c)Uzasadnienie: W zakresie działki nr ewid. 269/7 uwaga została uwzględniona. Droga oznaczona symbolem 32KR zostanie zakończona zatoczką o odpowiednich parametrach technicznych przed działką nr ewid. 269/7, zapewniając właściwą dostępność komunikacyjną oraz bezpieczeństwo obsługi całego obszaru.

Natomiast w zakresie działki nr ewid. 269/8 uwaga nie została uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu z lasu (L) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy. Teren ten został w Studium wskazany jako obszar leśny, co determinuje jego funkcję w miejscowym planie. Zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze Studium, w związku z czym brak jest możliwości wprowadzenia wnioskowanej zmiany przeznaczenia.

3) **Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu 30MNW na teren MN-U**

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30MNW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U, dla działki nr ewid. 269/1.

b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została częściowo uwzględniona.

c) Uzasadnienie: Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (30MNW) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U), przy czym wprowadza się ograniczenie, że dopuszczone usługi mogą mieć wyłącznie charakter nieuciążliwy.

Wprowadzenie funkcji usługowej ma na celu zwiększenie elastyczności zagospodarowania terenu, jednakże z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko lub funkcje mieszkaniowe.

4) **Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu 30MNW na teren MN-U**

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30MNW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U, dla działki nr ewid. 269/1.

b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została częściowo uwzględniona.

c) Uzasadnienie: Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (30MNW) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U), przy czym wprowadza się ograniczenie, że dopuszczone usługi mogą mieć wyłącznie charakter nieuciążliwy.

Wprowadzenie funkcji usługowej ma na celu zwiększenie elastyczności zagospodarowania terenu, jednakże z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko lub funkcje mieszkaniowe.

5) **Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu 30MNW na teren**

MN-U

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30MNW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U, dla działki nr ewid. 269/2.

b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została częściowo uwzględniona.

c) Uzasadnienie: Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (30MNW) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U), przy czym wprowadza się ograniczenie, że dopuszczone usługi mogą mieć wyłącznie charakter nieuciążliwy.

Wprowadzenie funkcji usługowej ma na celu zwiększenie elastyczności zagospodarowania terenu, jednakże z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko lub funkcje mieszkaniowe.

6) **Uwaga dotycząca działek nr ewid. 269/7 oraz nr ewid. 269/8**

a) Treść uwagi:

Uwaga dotyczy dwóch spraw:

-wykreślenie projektowanej drogi wewnętrznej KDW z terenu działki nr ewid. 269/7;

- zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 269/8 z terenu lasu LS na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

b) Sposób rozpatrzenia: w części dotyczącej działki 269/7 – uwzględniono, w części dotyczącej działki 269/8 – nie uwzględniono.

c)Uzasadnienie: W zakresie działki nr ewid. 269/7 uwaga została uwzględniona. Droga oznaczona symbolem 32KR zostanie zakończona zatoczką o odpowiednich parametrach technicznych przed działką nr ewid. 269/7, zapewniając właściwą dostępność komunikacyjną oraz bezpieczeństwo obsługi całego obszaru.

Natomiast w zakresie działki nr ewid. 269/8 uwaga nie została uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu z lasu (LS) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Teren ten został w Studium wskazany jako obszar leśny, co determinuje jego funkcję w miejscowym planie. Zgodnie z przepisami plan miejscowy musi być zgodny ze Studium, w związku z czym brak jest możliwości wprowadzenia wnioskowanej zmiany przeznaczenia.

7) **Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec przejazdu przez prywatną drogę prowadzącą do drogi oznaczonej symbolem 32KR**

a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy niewyrażenia zgody przez właściciela działki nr ewid.413/13 na przejazd i korzystanie z prywatnej drogi doprowadzającej do drogi oznaczonej w planie symbolem 32KR.
b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została nieuwzględniona.
c) Uzasadnienie: W zakresie zgłoszonego sprzeciwu właściciela działki wobec przejazdu i korzystania z prywatnej drogi prowadzącej do drogi oznaczonej symbolem 32KR wskazuje się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzygają kwestii własnościowych ani nie ustanawiają praw rzeczowych do nieruchomości.
Droga oznaczona symbolem 32KR stanowi drogę wewnętrzną w rozumieniu przepisów odrębnych, a plan miejscowy określa jedynie jej przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu.
Kwestie związane z dostępem do drogi publicznej, korzystaniem z dróg prywatnych oraz ewentualnymi prawami przejazdu regulowane są na podstawie przepisów prawa cywilnego oraz odrębnych porozumień między właścicielami nieruchomości, a nie w drodze ustaleń planu miejscowego.

8) **Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec planowanej drogi oznaczonej symbolem 5KD, która wchodzi w granice działki nr ewid. 421**
a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy sprzeciwu wobec planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD, która wchodzi w granice działki nr ewid. 421.
b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została nieuwzględniona.
c) Uzasadnienie: Planowana droga oznaczona symbolem 5KD została wyznaczona jako element podstawowego układu komunikacyjnego, niezbędnego dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. Jej przebieg wynika z konieczności zapewnienia dostępu do działek budowlanych oraz powiązania układu wewnętrznego z istniejącym układem drogowym.
Wprowadzenie drogi w granice działki jest rozwiązaniem wynikającym z przyjętej koncepcji urbanistycznej i służy zapewnieniu właściwej dostępności komunikacyjnej oraz bezpieczeństwa obsługi całego obszaru. Brak realizacji tego elementu uniemożliwiłby prawidłowe zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz ich obsługę.

9) **Uwaga dotycząca dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków**
a) Treść uwagi: Uwaga dotyczy wprowadzenia w ustaleniach planu zapisu dopuszczającego budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków dla działki nr ewid. 434/13
b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została nieuwzględniona.
c) Uzasadnienie: Wprowadzenie w ustaleniach planu możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków jest niezgodne z obowiązującymi

uwarunkowaniami środowiskowymi oraz przepisami szczególnymi wynikającymi z ochrony zasobów wodnych.
Teren objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz–Głogów oraz w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody nr 1 w Nowej Soli. Obszar ten charakteryzuje się wysoką podatnością warstw wodonośnych na zanieczyszczenia, ograniczoną izolacją oraz szczególnym reżimem ochronnym wynikającym z przepisów prawa wodnego i obowiązującego rozporządzenia ustanawiającego strefę ochrony ujęcia.
Zgodnie z obowiązującymi zakazami w strefie ochrony pośredniej niedopuszczalne jest m.in. lokalizowanie oczyszczalni ścieków. W związku z tym wprowadzenie możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w planie miejscowym naruszałoby ustalone ograniczenia ochronne oraz mogłoby stanowić potencjalne zagrożenie dla jakości wód podziemnych, które stanowią źródło zaopatrzenia w wodę pitną.
Z tego względu utrzymano zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków jako rozwiązanie zapewniające ochronę zasobów wodnych i zgodność ustaleń planu z przepisami odrębnymi.

10) **Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec planowanej drogi oznaczonej symbolem 5KD (zgłoszona podczas spotkania otwartego)**
a) Treść uwagi: Uwaga zgłoszona podczas spotkania otwartego dotyczy sprzeciwu wobec planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD, która wchodzi w granice działki nr ewid. 421
b) Sposób rozpatrzenia: Uwaga została nieuwzględniona.
c) Uzasadnienie: Planowana droga oznaczona symbolem 5KD została wyznaczona jako element podstawowego układu komunikacyjnego, niezbędnego dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. Jej przebieg wynika z konieczności zapewnienia dostępu do działek budowlanych oraz powiązania układu wewnętrznego z istniejącym układem drogowym.
Wprowadzenie drogi w granice działki jest rozwiązaniem wynikającym z przyjętej koncepcji urbanistycznej i służy zapewnieniu właściwej dostępności komunikacyjnej oraz bezpieczeństwa obsługi całego obszaru. Brak realizacji tego elementu uniemożliwiłby prawidłowe zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz ich obsługę transportową.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/224/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, niezbędne dla realizacji ustaleń planu, obejmują:

1) budowę infrastruktury technicznej,
2) budowę dróg.

§ 2. Wydatki na realizację inwestycji, o których mowa w § 1, będą pokrywane z możliwością wykorzystania środków z:

1) dochodów własnych gminy (zgodnie z uchwałą budżetową);
2) przychodów jednostki samorządu terytorialnego, w tym z pożyczek i kredytów;
3) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz innych źródeł finansowania;
4) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych porozumień lub umów o współfinansowanie.

§ 3. Terminy realizacji inwestycji zostaną określone w harmonogramach ujętych w uchwałach budżetowych Gminy Nowa Sól oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej, z uwzględnieniem priorytetów inwestycyjnych gminy oraz tempa procesów inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/224/2026

Rady Gminy Nowa Sól

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Na podstawie uchwały Rady Gminy Nowa Sól nr V/47/2024 z dnia 27 września 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów.

W toku prac nad projektem planu, uchwałą nr XVI/212/2026 z dnia 17 czerwca 2026 r., dokonano zmiany wyżej wymienionej uchwały intencyjnej w zakresie korekty granic obszaru objętego opracowaniem. Zmiana ta miała wyłącznie charakter techniczny oraz porządkujący i polegała na dostosowaniu granic planu do aktualnego przebiegu działek ewidencyjnych (wynikających z obowiązujących danych geodezyjnych). Korekta ta nie wpłynęła na merytoryczne ustalenia projektu planu

Planowany obszar objęty opracowaniem obejmuje część obrębu ewidencyjnego Wrociszów w gminie Nowa Sól.

Obecnie ten obszar częściowo objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wrociszów jest odpowiedzią na pilną potrzebę uporządkowania przestrzeni, która przez wiele lat rozwijała się w sposób chaotyczny. Dotychczas dominującą formą realizacji zabudowy były decyzje o warunkach zabudowy, które – choć umożliwiały rozwój – doprowadziły do powstania rozproszonej, niespójnej struktury przestrzennej, nierzadko pozbawionej logiki kompozycyjnej i właściwej jakości projektowej. Zabudowa powstawała przypadkowo, bez koordynacji z układem komunikacyjnym i bez szerszej wizji urbanistycznej, co w dłuższej perspektywie powodowało obniżenie komfortu życia mieszkańców oraz trudności w planowaniu infrastruktury technicznej.

Wprowadzenie planu miejscowego jest więc konieczne, aby zapewnić jednolite, przejrzyste i przewidywalne zasady zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na harmonijny rozwój miejscowości. Plan porządkuje przestrzeń i daje realne narzędzia do kształtowania spójnego krajobrazu urbanistycznego, w którym poszczególne elementy – zabudowa, drogi, zieleń i usługi – tworzą spójną całość. Dzięki temu nowa zabudowa nie będzie już efektem przypadkowych decyzji, lecz stanie się częścią zaplanowanej struktury przestrzennej, w której każda funkcja znajdzie swoje odpowiednie miejsce.

Jednocześnie plan nie zamyka się na różnorodność. Przeciwnie – zakłada możliwość realizacji zróżnicowanej architektury i form zamieszkania, tak by oferta mieszkaniowa odpowiadała na potrzeby różnych grup mieszkańców: od rodzin z dziećmi, przez osoby

starsze, po inwestorów poszukujących terenów pod budynki jednorodzinne lub usługowe. Różnorodność ta nie będzie prowadzić do nieładu, ponieważ w planie wprowadzono ramy, które zapewnią, że każda nowa inwestycja będzie wpisywać się w przyjętą kompozycję urbanistyczną – zarówno pod względem skali, jak i funkcji, estetyki czy relacji z przestrzenią publiczną.

Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej (B – obszar spływu wód dla 25 lat) ujęcia wody nr 1 w Nowej Soli, zgodnie z Rozporządzeniem nr 4/08 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 89, poz. 1356 z dnia 25 sierpnia 2008 r.). W związku z powyższym, w ustaleniach planu miejscowego wprowadzono zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz określono, że budowa studni jest dopuszczalna wyłącznie w miejscach, w których brak jest dostępu do sieci wodociągowej- budowę studni należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie miejscowym wyznaczono strefy o funkcjach ochronnych, w tym tereny zieleni pełniące rolę bariery akustycznej od drogi wojewódzkiej oraz strefę techniczno-ochronną cieku wodnego, mającą na celu zabezpieczenie korytarza ekologicznego wzdłuż Kanału Kożuszna.

Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to korzyść dla gminy. Pozwala racjonalnie planować wydatki inwestycyjne – sieci wodno-kanalizacyjne, energetyczne, drogi czy oświetlenie nie będą prowadzone chaotycznie, lecz zgodnie z przyjętym schematem, co znacząco obniży koszty i usprawni proces realizacji inwestycji publicznych. Planowanie przestrzenne oparte na przepisach planu miejscowego zwiększa także przejrzystość procesu inwestycyjnego, dzięki czemu ogranicza się liczbę konfliktów, nieporozumień i nieprzewidywalnych decyzji.

Wdrożenie planu miejscowego jest wyrazem troski o estetykę i funkcjonalność przestrzeni oraz świadomą polityką rozwoju, która sprzyja zrównoważonemu rozwojowi społeczności lokalnej.

Przebieg procedury planistycznej wyglądał następująco:

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nowa Sól https://nowasol.bip.net.pl/, a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o w miejscowości Wrociszów oraz w Urzędzie Gminy Nowa Sól o przystąpieniu do sporządzenia planu. W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęło kilka

wniosków mieszańców oraz wnioski właściwych organów i instytucji, które zostały uwzględnione w planie miejscowym. Szczegółowe wykazy stanowią część dokumentacji planistycznej.

W związku z art. 53 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 (Dz. U. z 2024 r. poz.1112 ze zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli z prośbą o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr WZŚ.411.184.2024.EK z dnia 15 lipca 2025r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.9022.1.10.2025 z dnia 1 lipca 2025r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wrociszów w zakresie zgodnym z wymaganiami zawartymi w art. 51 ust 2 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz.1112 ze zm.).

W celu dostosowania układu komunikacyjnego do potrzeb wynikających z rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miejscowości, konieczne jest zaprojektowanie nowych dróg oraz poszerzenie istniejących ciągów komunikacyjnych. Wiązało się to z koniecznością przeznaczenia części terenów leśnych pod infrastrukturę drogową. Dlatego, w celu zapewnienia zgodności zapisów planu z aktualnym stanem zagospodarowania oraz umożliwienia realizacji zamierzonych inwestycji infrastrukturalnych, wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, głównie z przeznaczeniem pod poszerzenie i przebudowę układu drogowego obsługującego strukturę urbanistyczną miejscowości.

Pismem z dnia 12 marca 2026r. znak pisma nr. DW.V.7151.1.6.2026 Marszałek Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Pismem z dnia 10.06.2026 znak pisma nr. DLŁ-ZNL.8130.41.2026.AG Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne będących własnością Skarbu Państwa.

Teren planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagałby by zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia zostały uzyskane.

W dniu 23 marca 2026 rozpoczęto proces konsultacji społecznych, o czym mieszkańcy zostali odpowiednio poinformowani. Konsultacje trwały 36 dni – od 23 marca 2026 r. do 28 kwietnia 2026 r. i obejmowały różne formy partycypacji społecznej.

W ramach konsultacji przeprowadzono zbieranie uwag na piśmie w wyznaczonym terminie oraz zorganizowano spotkanie otwarte w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, które odbyło się w dniu 8 kwietnia 2026 r. w Sali Wiejskiej we Wrociszowie.

Dodatkowo, celem zapewnienia możliwości indywidualnych konsultacji, zorganizowano dwa dyżury projektanta: pierwszy w dniu 8 kwietnia 2026r. w Sali Wiejskiej we Wrociszowie w godzinach 16:00-16:30 a drugi w dniu 20 kwietnia 2026 r. w godzinach 17:00-17:30 w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono 10 uwag. Szczegółowy przebieg procesu konsultacyjnego został przedstawiony w raporcie z konsultacji społecznych. Wszystkie zgłoszone uwagi wraz ze sposobem ich rozpatrzenia zostały ujęte zarówno w wykazie uwag, jak i w raporcie z konsultacji społecznych.

W wyniku uwzględnienia części uwag przez Wójta Gminy Nowa Sól wprowadzono następujące zmiany do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Wrociszów:

- Usunięto teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **28KDW** (zlokalizowany w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **27MNW**). Zmiany dokonano w odpowiedzi na wniosek właściciela działki, na której znajdowała się projektowana droga. Jednocześnie w ustaleniach dla terenu **27MNW** dopuszczono realizację infrastruktury drogowej (w tym dojazdów), co zapewni właścicielowi nieruchomości swobodę w kształtowaniu wewnętrznego układu komunikacyjnego.

- Wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **5MNW-U** kosztem części terenu **30MNW**. Zmiany dokonano w odpowiedzi na wniosek właściciela nieruchomości, poprzez wydzielenie części obszaru z dotychczasowego terenu jednostki **MNW**, co umożliwi realizację na tej działce funkcji usługowej.
- zmieniono przebieg drogi **32KR** (teren komunikacji drogowej wewnętrznej), Zmiany dokonano w odpowiedzi na wniosek właściciela działki, jednocześnie zapewniając dostęp do działek pozostałych terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi.
- zmniejszono szerokość drogi **21KR** (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) do 5,0 m.

W związku z wprowadzonymi zmianami zaistniała konieczność ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 17 pkt 13a tej ustawy. Jednocześnie należy podkreślić, że wprowadzone zmiany nie dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie było konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 pkt 10a–13 ustawy, zgodnie z art. 17 pkt 13b.

Zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane, pozytywne uzgodnienia

Wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) W planie uwzględniono:

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**
   Plan określa linie zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zamierzeniem jest ukształtowanie uporządkowanej i harmonijnej przestrzeni urbanistycznej, dostosowanej do specyfiki i tożsamości miejscowości;
2) **Potrzeby zrównoważonego rozwoju**
   Plan dąży do racjonalnego bilansowania terenów zabudowy z przestrzeniami zielonymi, urządzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz wyznaczenie terenów biologicznie czynnych.
3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**
   W planie określono m.in. zasad dotyczących formy architektonicznej budynków, takie jak wysokość, geometria dachów czy linie zabudowy, co ma na celu harmonijne wpisanie

nowych obiektów w istniejący krajobraz i charakter miejscowości. Wprowadzono również strefę ochrony konserwatorskiej starej części wsi Wrociszów.

4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

   W planie wyznaczono tereny biologicznie czynnych, zakaz zabudowy na glebach wysokiej klasy bonitacyjnej oraz ograniczenie możliwości zabudowy na gruntach leśnych. Zachowano tereny retencyjne i dopuszczono rozwiązania sprzyjające retencji wód opadowych. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin. W związku z tym w planie nie wprowadzono zapisów dotyczących ochrony złóż. Wprowadzono także zapisy ograniczające emisję zanieczyszczeń i wspierające adaptację do zmian klimatu. Plan chroni dziedzictwo kulturowe i zabytki poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz zasady ich zagospodarowania.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 oraz z 2024 r. poz. 731)**

   W planie zapewniono odpowiednie odległości między zabudową a infrastrukturą techniczną, wykluczono lokalizacji obiektów uciążliwych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz zachowano strefy bezpieczeństwa. Przewidziano rozwiązania poprawiające bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym ciągi piesze i rowerowe. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, wskazując konieczność zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych, ciągów komunikacyjnych oraz usług zgodnie z przepisami ustawy o zapewnianiu dostępności.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**

   W planie racjonalnie wykorzystano tereny inwestycyjnych, zapewniając dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej oraz wyznaczając tereny pod zabudowę o różnych funkcjach - mieszkaniowej i usługowej. Takie rozwiązania sprzyjają rozwojowi lokalnej gospodarki, efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury oraz zwiększają atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

7) **Prawo własności**

   W planie zapewniono takie kształtowanie przeznaczenia terenów, które umożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich funkcją oraz potencjałem. Rozwiązania

planistyczne nie ograniczają nadmiernie możliwości zagospodarowania działek, a tam, gdzie to konieczne. Plan zapewnia również możliwość realizacji inwestycji prywatnych przy zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu interesu ogółu.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan zapewnia możliwości dojazdu służb ratunkowych i porządkowych, a zaprojektowany układu komunikacyjny został z myślą o sprawnej ewakuacji oraz łatwym dostępie do wszystkich obszarów objętych planem.

9) **Potrzeby interesu publicznego**

W planie wyznaczono tereny pod infrastrukturę techniczną, drogową, tereny zieleni, ciągi piesze oraz przestrzenie publiczne sprzyjające integracji społecznej i dostępności usług. Plan wspiera rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i komunikacyjnych w sposób zrównoważony, zapewniający wysoką jakość życia mieszkańców. Uwzględniono także ochronę środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz zapewnienie bezpieczeństwa, co służy dobru ogółu i harmonijnemu rozwojowi przestrzeni.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan zaspokoją potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez możliwość na całym obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej.

11) **Udział społeczeństwa i jawność procedur planistycznych**

W toku opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa, umożliwiając szeroki dostęp do informacji oraz aktywne uczestnictwo w procedurze planistycznej. Informacje o projekcie udostępniano zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej, co pozwoliło mieszkańcom oraz innym zainteresowanym podmiotom na zapoznanie się z dokumentacją w dogodny sposób. Środki komunikacji elektronicznej wykorzystano również do składania uwag i wniosków, co zwiększyło efektywność konsultacji społecznych. Jawność i przejrzystość procesu planistycznego zagwarantowano poprzez publikację informacji o kolejnych etapach prac, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej, a także poprzez organizację otwartych spotkań i konsultacji. Całość działań prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając społeczności lokalnej i wszystkim zainteresowanym możliwość zgłaszania opinii na każdym etapie procedury.

12) **Zasoby wodne**

Plan przewiduje potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

13) **Zapobieganie poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

W planie wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować poważne awarie, plan skutecznie zapobiega powstawaniu zagrożeń dla zdrowia ludzi oraz środowiska, ograniczając ryzyko wystąpienia niebezpiecznych sytuacji i ich negatywnych skutków.

14) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod rolniczą przestrzeń produkcyjną ani rozwój produkcji rolniczej, ponieważ granice opracowania obejmują przede wszystkim obszary zabudowy mieszkaniowej oraz tereny o innym przeznaczeniu niezwiązanym z działalnością rolniczą.

Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538)

W planie zagospodarowania przestrzennego szczególną uwagę poświęcono zasadom ładu przestrzennego, walorom przyrodniczym oraz efektywnemu i ekonomicznemu gospodarowaniu przestrzenią. Uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności poprzez kształtowanie struktur przestrzennych, które sprzyjają ograniczeniu potrzeby korzystania z indywidualnego transportu samochodowego. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej została zaprojektowana tak, aby umożliwić mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, co wpisuje się w ideę zrównoważonego rozwoju komunikacji.

W tym celu w centrum miejscowości Wrociszów, w bezpośrednim sąsiedztwie świetlicy wiejskiej będącej lokalnym ośrodkiem życia społecznego, zaprojektowano pętlę

autobusową. Jej lokalizacja ma na celu zapewnienie wygodnego i dostępnego węzła komunikacyjnego, wspierającego integrację przestrzenną i społeczną wsi.

Ponadto, plan przewiduje rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszym i rowerzystom, co zwiększa dostępność przestrzeni oraz wspiera aktywne formy transportu. Plan dopuszcza lokalizację nowych inwestycji na terenach peryferyjnych, przy czym priorytetem jest wybór obszarów najlepiej przygotowanych pod względem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapewniających odpowiedni poziom wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne.

Jednocześnie plan musiał uwzględnić istniejący, dotychczasowy, często rozproszony charakter zabudowy, co wymagało wprowadzenia klarownych i spójnych warunków planistycznych, umożliwiających uporządkowanie przestrzeni i harmonijny rozwój obszaru zgodnie z powyższymi założeniami. Dzięki temu plan stanowi kompleksową odpowiedź na wyzwania związane z zagospodarowaniem terenu, łącząc potrzeby mieszkańców z dbałością o środowisko i funkcjonalność przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538)

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538) przyjętej Uchwałą Nr L/327/2018 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól przyjętego uchwałą Nr V/46/2024 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2024 r.

Dla obszaru objętego planem Studium przewiduje przeznaczenie:

OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (M), *na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
- *teren zabudowy zagrodowej*
- *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*

- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

***OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCE FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH (UP)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług biurowych i administracji*
- *teren usług edukacji*
- *teren usług nauki*
- *teren usług handlu*
- *teren usług sportu i rekreacji*
- *teren usług kultury i rozrywki*
- *teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego*
- *teren zieleni*
- *teren zabudowy mieszkaniowej*

***OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ (U)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*
- *teren zabudowy mieszkaniowej*

***OBSZARY LASÓW (L**), na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren lasu*
- *teren rolnictwa z zakazem zabudowy*
- *teren wód*

***OBSZARY ZIELENI (Z),** na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren zieleni*
- *teren usług sportu i rekreacji*
- *teren obsługi komunikacji*
- *teren rolnictwa z zakazem zabudowy*

- *teren lasu*
- *teren wód*

***OBSZARY SPORTU I REKREACJI (US)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług sportu i rekreacji*
- *teren usług kultury i rozrywki*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

***OBSZARY CMENTARZY (C)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren cmentarza*
- *teren zieleni naturalnej*
- *teren zieleni urządzonej*
- *teren wód*
- *teren usług kultu religijnego*
- *teren usług handlu*

Ponadto w Studium ustalono wytyczne w zakresie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- granice poszczególnych obszarów przeznaczeń powinny być traktowane jako przybliżone i mogą podlegać pewnym korektom i uściśleniu w planach miejscowych w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów maksymalnie o 30 m;
- w ramach obszarów wód powierzchniowych dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- w celu zwiększenia ochrony i zapewnienia bezpiecznego i swobodnego ruchu dla zwierząt, w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem PU4, od strony osi istniejących przejść dla zwierząt na drodze ekspresowej S3, zaleca się wprowadzenie dodatkowych izolacji wzdłuż granicy terenów PU4 i ZN, składających się z wysokich drzew oraz gęsto rosnących krzewów, które będą pełnić rolę buforu, naturalnej bariery dźwiękowej i wizualnej;

- w ramach określonych obszarów przeznaczeń, z wyjątkiem obszarów wyłączonych spod zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności:
- *altan, wiat, zadaszeń, budynków gospodarczych, garaży,*
- *miejsc do gromadzenia odpadów,*
- *terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,*
- *elementów małej architektury;*
- w ramach określonych obszarów przeznaczeń dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń umożliwiających prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności:
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
- *urządzenia, sieci i obiekty, służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń,*
- *urządzenia, sieci i obiekty służące do zaopatrzenia ludności w wodę,*
- *urządzenia, sieci i obiekty służące do przesyłania, oczyszczania, odprowadzania ścieków oraz prowadzenia gospodarki osadowej,*
- *urządzenia, sieci i obiekty łączności,*
- *elementów służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,*
- *dojazdów i dojść,*
- *miejsc do parkowania,*
- *placów manewrowych.*

- *do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wprowadzić zapisy poświęcone ochronie przed hałasem drogowym. Należy podjąć działania, które mają na celu rozdzielenie stref oddziaływania hałasu samochodowego od terenów mieszkalnych (szczególnie dla nowo tworzonych terenów zabudowy mieszkaniowej). W miejscach o największym oddziaływaniu ponadnormatywnego poziomu hałasu należy rozważyć możliwość tworzenia stref ograniczonego użytkowania.*

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wprowadzenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało istotny wpływ na finanse publiczne, a szczególnie na budżet gminy. Realizacja planu wiąże się przede wszystkim z koniecznością rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim sieci drogowej. Budowa nowych dróg, a także

rozbudowa i dostosowanie istniejących, jest niezbędna, aby zapewnić sprawny i bezpieczny dojazd do nowo powstających terenów zabudowy, co generuje znaczne koszty inwestycyjne dla gminy.

Z drugiej strony, rozwój obszarów objętych planem przełoży się na wzrost liczby zamieszkałych i użytkowanych nieruchomości, co pozytywnie wpłynie na dochody gminy. Wzrost ten będzie wynikał przede wszystkim z podatków lokalnych, takich jak podatek od nieruchomości oraz podatek od działalności gospodarczej, a także z opłat związanych z użytkowaniem wieczystym czy opłat planistycznych. Dodatkowo rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej może zwiększyć wpływy z innych źródeł, np. udziałów w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT) czy osób prawnych (CIT), związanych ze wzrostem zatrudnienia i aktywności gospodarczej na terenie gminy.

W dłuższej perspektywie, dobrze zaprojektowany i zrealizowany plan zagospodarowania przestrzennego może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, co przełoży się na dalsze wpływy do budżetu oraz rozwój lokalnej gospodarki. Należy jednak pamiętać, że początkowe nakłady inwestycyjne związane z rozbudową infrastruktury będą wymagały odpowiedniego planowania i zabezpieczenia środków finansowych, w tym pozyskania funduszy zewnętrznych, np. z programów unijnych lub dotacji celowych.

Podsumowując, realizacja planu miejscowego stanowi istotne wyzwanie finansowe dla gminy, ale jednocześnie stwarza realne możliwości zwiększenia dochodów budżetowych w przyszłości, dzięki rozwojowi zabudowy oraz poprawie warunków życia mieszkańców. Właściwe zarządzanie tym procesem będzie kluczowe dla osiągnięcia równowagi między nakładami a korzyściami finansowymi dla samorządu.