UCHWAŁA NR XVII/221/2026
RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno.

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 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) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Sól V/50/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno i uchwałą Rady Gminy Nowa Sól XVI/211/2026 z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/50/2024 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno, Rada Gminy Nowa Sól uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno, 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. 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 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 zieleni**- należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczona graficznie na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, spełniającą rolę bariery izolacyjnej, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej,

11) **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. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

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

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

5) **US**- teren usług sportu i rekreacji;

6) **UK**- teren usług kultury i rozrywki;

7) **UR**- teren usług kultu religijnego;

8) **UL-P** – teren usług rzemieślniczych lub produkcji;

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

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

11) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

12) **KOP**- teren parkingu;

13) **IE**- teren elektroenergetyki;

14) **IGS**-teren stacji gazowej;

15) **IWP**- teren pompowni wody;

16) **IKP**- teren pompowni ścieków;

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

18) **L**- teren lasu;

19) **Z**- teren zieleni;

20) **ZP**- teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 5. 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, usługowych i przemysłowych 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) dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących na granicy działek;

5) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków i obiektów towarzyszących na granicy tych działek;

6) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej oraz dopuszcza się budowę zjazdów, dojazdów, dojść i miejsc postojowych oraz infrastrukturę techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

2. Ustala się zakaz lokalizowania 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 MNW-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;

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

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US, UK, - 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

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską historyczny układ ruralistyczny wsi Nowe Żabno, w którym:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie i ochronę historycznego układu wsi,

b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznego charakteru poprzez skalę, bryłę, wysokość, elementy wykończenia zewnętrznego, kolorystykę oraz geometrię i typ dachów,

c) pokrycia dachowe zgodne z historycznymi,

d) utrzymanie detalu architektonicznego,

e) zachowanie historycznych nawierzchni oraz komponowanej zieleni i starodrzewu, o ile nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

2) zakazuje się:

a) przebudowy istniejących budynków o walorach zabytkowych,

b) zagęszczania zabudowy w sposób dysharmonizujący,

c) wymiany historycznego pokrycia dachowego (np. dachówki karpiówki) na blachę,

d) stosowania elewacji z paneli stalowych, PVC lub innych tworzyw sztucznych,

e) realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz wsi,

f) umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych (klimatyzatorów, anten itp.) od strony przestrzeni publicznych;

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) Nowe Żabno, stanowisko nr 1 (AZP 65-16/18),

2) Nowe Żabno, stanowisko nr 6 (AZP 66-16/90),

3) Nowe Żabno, stanowisko nr 14 (AZP 66-16/98),

4) Nowe Żabno, stanowisko nr 15 (AZP 66-16/99;

3. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na terenach, o których mowa w § 7 ust. 2, zastosowanie mają przepisy odrębne.

4. 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

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

1) KD -teren drogi publicznej;

2) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) KOP- teren parkingu;

4) 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 US, UK, KOP, ZP 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

§ 9. 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 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 –700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 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

§ 11. 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 §14 ust. 36 i 37, 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 zakresie sieci gazowych:

1) Wyznacza się strefę kontrolowaną sieci gazowej w wymiarze 40 m - po 20 m na stronę, licząc od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której:

a) operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;

b) nakazuje się uzgadnianie z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

c) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;

e) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągów) ,

f) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską;

g) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

4. 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

§ 12. 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) modernizację i rozbudowę gazociągu przesyłowego;

4) 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.

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 na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji przydomowych 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 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.

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

7. 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.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

3) dla zabudowy usługowej kultury i rozrywki obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni obiektów usługowych;

4) dla zabudowy usługowej kultu religijnego obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni obiektów usługowych;

5) dla zabudowy usług rzemieślniczych lub produkcji obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni obiektów usługowych lub produkcyjnych;

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

7) 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;

8) 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 energię 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

§ 13. 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

§ 14. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 20m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, dachy 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 $700m^2$,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej $500m^2$.

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

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 20m,

g) geometria dachu:

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej $700m^2$,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej $500m^2$.

3. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 6m,

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 35°-50°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-50°.

4. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MNW, 4MNW, 8MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 20m,

g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30°-50°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

5. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 9MNW, 11MNW, 14MNW, 15MNW, 22MNW, 24MNW, 25MNW, 28MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 6m,

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 35°-50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°.

6. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **12MNW, 13MNW, 17MNW, 20MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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 lub wielospadowym: 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, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°,

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **16MNW, 18MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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%,

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

e) geometria dachu:

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

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

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **19MNW, 26MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 8m,

- dla pozostałej zabudowy: 4m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

9. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **21MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 22m,

g) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 20°-45°;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

10. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **23MNW** ustala się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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 szerokość elewacji frontowej: 22m,

f) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30°-45°.

11. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **27MNW, 32MNW ustala** się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **10MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 33MNW ustala** się:

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

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i 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%,

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

e) geometria dachu:

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

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

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 700m^2.

13. 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** z wyłączeniem 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: 40%,

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: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

14. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2MNW-U, 5MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** wyłączeniem 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: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12m,

f) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-50°.

15. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** z wyłączeniem 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, stolarni, 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: 1.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 87m,

f) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-50°.

16. 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** z wyłączeniem 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, stolarni, 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: 40%,,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°.

17. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **6MNW-U, 8MNW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** z wyłączeniem 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: 40%,

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: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 700m^2.

18. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** z wyłączeniem 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, stolarni, 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: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

f) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25°-45°;

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej 700m^{2}.

19. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9MNW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** z wyłączeniem 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: 40%,

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: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 700m^{2}.

20. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM, 8MNW-RZM, 9MNW-RZM, 10MNW-RZM, 12MNW-RZM, 13MNW-RZM, 14MNW-RZM, 15MNW-RZM, 16MNW-RZM, 17MNW-RZM, 18MNW-RZM, 19MNW-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**;

a) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

h) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-50°.

21. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3MNW-RZM, 11MNW-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**;

a) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30m,

h) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25°-50°.

22. Dla **terenu usług sportu i rekreacji** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi sportu i rekreacji**;

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

23. Dla **terenu usług sportu i rekreacji** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi 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: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług sportu i rekreacji: 15m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 60m,

f) geometria dachu:

- 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 12°-45°.

24. Dla **terenu usług kultury i rozrywki** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi kultury i rozrywki**;

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: 0.9,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: 9,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu dla budynków usług kultury i rozrywki i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-50°.

25. Dla **terenu usług kultu religijnego** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi kultu religijnego**;

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: 0.5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultu religijnego: 12m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12m,

f) geometria dachu dla budynków usług kultu religijnego i dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 40°-50°.

26. Dla **terenu usług rzemieślniczych lub produkcji** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UL-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemieślnicze lub produkcja**;

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 usługowych: 11 m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 35m,

f) geometria dachu:

- dla budynków terenów usług: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20°-45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20°-45°.

27. Dla **terenów komunikacji drogowej publicznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD** ustala się:

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

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

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

28. 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** ustala się:

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

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

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

29. Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja pieszo-rowerowa**;

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

3) szerokość drogi pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,5m.

30. Dla **terenu parkingu**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOP**, **2KOP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **parking**;

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

31. Dla **terenów elektroenergetyki**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IE, 2IE, 3IE 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: 5m.

32. Dla **terenu stacji gazowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IGS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **stacje gazowe;**

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.

33. Dla **terenu pompowni wody,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IWP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **pompownia wody**;

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.

34. Dla **terenu pompowni ścieków,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IKP** 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.

35. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się:

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

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

3) zakaz zabudowy.

36. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L,11L** 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.

37. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2L, 3L, 10L** 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°.

38. Dla **terenu zieleni**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń** z wyłączeniem 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.

39. 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.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

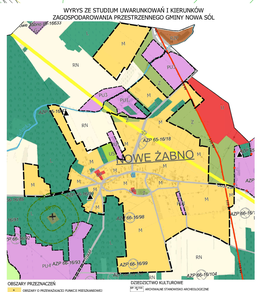
Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Sól

Joanna Kieliszczyk-Grela

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/221/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI NOWE ŻABNO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/221/2026
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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), 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 ze zm.) Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga co następuje:

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

1) Uwaga dotycząca przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu 32MNW (dopuszczenie usług w odrębnym budynku).

a) **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę ustaleń planu dla działek nr 344/17 i 344/18 (teren 32MNw) poprzez dopuszczenie nieuciążliwych usług (zakład stolarski) jako funkcji uzupełniającej, realizowanej w odrębnym budynku, w wymiarze do 20% powierzchni zabudowy na działce.

b) **Sposób rozpatrzenia:** Uwaga nieuwzględniona.

c) **Uzasadnienie:** Wyznaczenie terenu oznaczonego symbolem 32MNW ma na celu kształtowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako podstawowej oraz ochronę ładu przestrzennego i walorów zamieszkania przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzenia odrębnej działalności usługowej lub produkcyjnej. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, budynek mieszkalny jednorodzinny umożliwia już wnioskodawcy prowadzenie działalności usługowej – w tym funkcji warsztatowej – wyłącznie w formie lokalu użytkowego wydzielonego wewnątrz budynku mieszkalnego (do 30% jego powierzchni całkowitej), pod warunkiem że taka działalność nie wywołuje uciążliwości wykraczających poza granice działki i nie narusza przepisów odrębnych. Dopuszczenie budowy odrębnych, wolnostojących budynków usługowych (m.in. na potrzeby warsztatu stolarskiego) zmieniłoby charakter terenu z mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowy lub usługowy, co jest sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej przyjętej dla obszaru 32MNW.

2) Uwaga dotycząca parametrów scalania i podziału nieruchomości dla terenu 32MNW (szerokość frontu działki).

a) **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości (dotyczy działki nr 182/12 w Nowym Żabnie) – zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki z 25 m na 16–18 m (zmiana w § 10 pkt 3 lit. b uchwały).
b) **Sposób rozpatrzenia:** Uwaga uwzględniona.
c) **Uzasadnienie:** Wniosek uwzględniono. W projekcie planu zmniejszono i ustalono nową minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości z 25 m na 18 m, co odpowiada potrzebom wnioskodawcy i umożliwia racjonalne zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości.

3) **Uwaga dotycząca przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu 6MNW-U**

a) **Treść uwagi:** Wnoszący uwagę wskazał, że sformułowanie przeznaczenia terenu MNW-U pod małe usługi lokalne nie zawiera precyzyjnych kryteriów, co uniemożliwia skuteczną ochronę funkcji mieszkalnej (w sąsiedztwie działki nr 338/3). Ponadto zgłoszono sprzeciw wobec aktualnie prowadzonej tam działalności gospodarczej polegającej na przeróbce naczep ciężarowych na naczepy campingowe, argumentując, że nie mieści się ona w definicji nieuciążliwej usługi lokalnej.
b) **Sposób rozpatrzenia:** Uwaga uznana za uwzględnioną w projekcie planu.
c) **Uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego w obecnym brzmieniu w pełni realizuje postulaty wnoszącego uwagę i wprowadza rygorystyczne zakazy w tym zakresie. W ustaleniach szczegółowych dla terenu 6MNW-U wprowadzono bezpośredni, bezwzględny zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych oraz ślusarni. Działalność polegająca na konstrukcyjnej przeróbce naczep (wymagająca prac ślusarskich, spawalniczych czy lakierniczych) mieści się w katalogu tych zakazów, co oznacza, że jej prowadzenie na tym obszarze będzie prawnie niedopuszczalne. Dodatkowo plan narzuca wymóg zachowania poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz wyklucza handel hurtowy i bazy transportowe. Wprowadzone ustalenia stanowią konkretne i jednoznaczne narzędzie prawne do eliminacji uciążliwości, o które wnioskowano.

4) **Uwaga dotycząca zmiany klasyfikacji funkcjonalnej ulic Polnej i Makowej**

a) **Treść uwagi:** Wniosek o zmianę kwalifikacji układu komunikacyjnego – tj. drogi dojazdowej do działki nr 338/3 (ul.

Makowa) oraz ul. Polnej w miejscowości Nowe Żabno – poprzez zmianę ich statusu z dróg wewnętrznych na drogi publiczne.

b) **Sposób rozpatrzenia:** Uwaga nieuwzględniona.

c) **Uzasadnienie:** Zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi (Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie), minimalna dopuszczalna szerokość ulicy klasy D (dojazdowej) jako drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 metrów. W stanie faktycznym ul. Polna oraz ul. Makowa posiadają szerokość zaledwie ok. 8 metrów. Nadanie im statusu dróg publicznych w planie miejscowym wymagałoby obligatoryjnego poszerzenia ich linii rozgraniczających do wymaganych 10 metrów. Wiązałoby się to bezpośrednio z koniecznością zajęcia pasów prywatnych nieruchomości, wyburzeniami istniejących ogrodzeń, naruszeniem prawa własności mieszkańców oraz uruchomieniem bardzo kosztownych procedur odszkodowawczych po stronie Gminy. Ponadto pozostawienie tych ciągów jako dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KDW) jest rozwiązaniem korzystniejszym pod kątem ochrony funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, zarządca drogi wewnętrznej posiada znacznie większą swobodę w regulowaniu i ograniczaniu ruchu (np. poprzez możliwość postawienia znaków zakazu wjazdu dla pojazdów ciężarowych czy naczep), co stanowi bezpośrednią odpowiedź na podnoszone przez mieszkańców problemy z uciążliwym transportem ciężkim. Ze względów techniczno-prawnych oraz funkcjonalnych drogi te muszą pozostać drogami wewnętrznymi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/221/2026
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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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/221/2026

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 nr V/50/2024 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowe Żabno.

W toku prac nad projektem planu, uchwałą nr XVI/211/2026 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 ustalenia projektu planu.

Planowany obszar objęty opracowaniem obejmuje część obrębu ewidencyjnego Nowe Żabno w gminie Nowa Sól. Obecnie przedmiotowy teren nie jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowe Żabno 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 nie tylko porządkuje przestrzeń, ale również 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 jednak 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.

Istotnym elementem planu jest także doprojektowanie i uporządkowanie układów komunikacyjnych. Obecnie wiele dróg jest zbyt wąskich, nieprzystosowanych do rosnącej liczby mieszkańców i pojazdów. Brakuje ciągłości pieszej. Plan naprawia te niedostatki, wskazując hierarchię dróg, ich wymagane szerokości oraz rezerwy pod przyszłe poszerzenia, tak aby mieszkańcy nie mieli problemów z dojazdem do domów, a ruch odbywał się płynnie i

bezpiecznie. Dzięki temu zyskuje nie tylko układ transportowy, ale także jakość życia mieszkańców, którzy będą mogli korzystać z wygodnej i nowoczesnej infrastruktury.

Równie ważna jest troska o jakość środowiska i zieleń. Plan nie tylko chroni istniejące tereny przyrodnicze i zadrzewienia, ale również przewiduje nowe miejsca rekreacji, skwery, zieleńce oraz elementy retencji wodnej, które pełnią funkcję zarówno rekreacyjną, jak i ekologiczną. Zieleń w planie nie jest dodatkiem, lecz integralnym składnikiem przestrzeni, który zapewnia lepszy mikroklimat, przeciwdziała skutkom zmian klimatu i tworzy przyjazne otoczenie dla mieszkańców.
Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to także duża korzyść dla samej gminy. Przede wszystkim 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.

Teren położony jest w jednostce hydrogeologicznej 10 n-p.pż/d/zsP/Q, w której występuje bardzo płytko zalegający pierwszy poziom wodonośny o zwierciadle swobodnym, na głębokości poniżej 1–2 m p.p.t., zbudowany z przepuszczalnych utworów piaszczysto-żwirowych. Układ ten charakteryzuje się wysoką podatnością na zanieczyszczenia ze względu na minimalną miąższość strefy aeracji i brak warstw izolacyjnych.
Plan miejscowy dopuszcza realizację indywidualnych ujęć wody. W praktyce oznacza to, że zaopatrzenie w wodę będzie opierać się na studniach czerpiących wodę właśnie z tego pierwszego poziomu wodonośnego. Każde pogorszenie jakości wód w tej warstwie przełoży się bezpośrednio na jakość wody dostarczanej mieszkańcom.

Odprowadzanie oczyszczonych ścieków do gruntu z przydomowych oczyszczalni ścieków, nawet o wysokim stopniu redukcji zanieczyszczeń, w warunkach tak płytkiego i przepuszczalnego poziomu wodonośnego, niesie istotne ryzyko przedostania się do niego związków azotu, fosforu, a także patogenów. Procesy samooczyszczania w strefie aeracji byłyby ograniczone ze względu na niewielką grubość tej strefy, a przy intensywnym użytkowaniu mogłoby dojść do stopniowej degradacji jakości wód podziemnych.

Ponadto teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 *Pradolina Barycz–Głogów (W)*. Plan przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową o charakterze zwartym, co wiąże się ze stałym i intensywnym generowaniem ścieków bytowych.

Z uwagi na powyższe, a także w celu zapewnienia długoterminowej ochrony zasobów wodnych i zdrowia mieszkańców, wprowadza się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na tym terenie, niezależnie od ich rodzaju i technologii. Dopuszczalną formą zagospodarowania ścieków bytowych są wyłącznie szczelne zbiorniki bezodpływowe, których lokalizacja i eksploatacja muszą spełniać wymagania przepisów odrębnych, w tym w zakresie szczelności, legalnego odbioru i dokumentowania wywozu nieczystości.

Ostatecznie wdrożenie planu miejscowego stanowi realizację uporządkowanej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na racjonalne wykorzystanie terenów oraz poprawę funkcjonalności obszaru. Przyjęte rozwiązania służą stworzeniu spójnych zasad zagospodarowania, odpowiadających zarówno aktualnym potrzebom mieszkańców, jak i długofalowym interesom gminy. Plan wyznacza jasne reguły rozwoju przestrzennego i stanowi narzędzie umożliwiające prowadzenie przewidywalnej i odpowiedzialnej polityki planistycznej.

Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin, obszary zagrożenia powodzią ani krajobrazy priorytetowe, wobec czego nie zostały one uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) 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 Nowe Żabno 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 Nowe Żabno.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr WZŚ.411.183.EK z dnia 31 lipca 2025r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.9022.1.13.2025 z dnia 11 lipca 2025 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Nowe Żabno 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 trakcie prac projektowych nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowano fragmenty terenów, które formalnie figurują w ewidencji gruntów jako lasy, jednak w rzeczywistości nie posiadają cech lasu i nie są użytkowane zgodnie z tą funkcją. Część z tych działek została w przeszłości przekształcona, a teren wykorzystywany jest w sposób nieleśny.

Ponadto, przez niektóre z tych obszarów przebiegają planowane ciągi drogowe, które są kluczowe dla zapewnienia właściwego dostępu komunikacyjnego do nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych oraz utrzymania spójności układu przestrzennego miejscowości. W związku z tym niezbędne stało się uregulowanie ich funkcji w planie miejscowym w sposób odpowiadający ich rzeczywistemu i planowanemu użytkowaniu.

W celu zapewnienia zgodności zapisów planu z aktualnym stanem zagospodarowania i umożliwienia realizacji przewidzianych inwestycji infrastrukturalnych, wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wobec powyższego wystąpiono o zgodę do Marszałka na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją DW.V.7151.1.7.2026 Marszałek Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na przeznaczenie

na cele nierolnicze i nieleśne 0,2407 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w gminie Nowa Sól w obrębie Nowe Żabno zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 233/3, 38, 182/3, 236/3, 181 przewidzianych pod: teren komunikacji drogowej wewnętrznej (3KR/5KR,18KR), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (3MNW), teren komunikacji drogowej publicznej (5KD, 7KD), zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowe Żabno, obręb Nowe Żabno, gmina Nowa Sól, opracowanego w oparciu o uchwałę Nr V/50/2024 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2024 r.

Ponadto niniejszy plan przewiduje zmianę gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, wobec tego wystąpiono do Ministra Klimatu i Środowiska za pośrednictwem Marszałka z wnioskiem o zgodę do na przeznaczenie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją z dnia 10 czerwca 2026 r. Minister Klimatu i Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,1063 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących część działki ewidencyjnej nr 1385 oraz całą działkę ewidencyjną nr 72/2 z obrębu ewidencyjnego 0011 Nowe Żabno, jednostka ewidencyjna Gmina Nowa Sól, projektowanych pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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 2 lutego 2026 r. rozpoczęto proces konsultacji społecznych, o czym mieszkańcy zostali odpowiednio poinformowani. Konsultacje trwały 32 dni – od 2 lutego 2026 r. do 6 marca 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 17 lutego 2026 r. w Sali Wiejskiej w Nowym Żabnie.

Dodatkowo, celem zapewnienia możliwości indywidualnych konsultacji, zorganizowano dwa dyżury projektanta: pierwszy w dniu 18 lutego 2026 r. w godzinach 17:00 - 17:30 , a drugi w dniu 23 lutego 2026 r. w godzinach 16:00 - 16:15 , które odbyły się w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

W trakcie trwania konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi do projektu planu. Szczegółowe informacje na temat przebiegu konsultacji zawarte zostały w raporcie z konsultacji społecznych.

Rozpatrzenie wniesionych uwag dotyczyło ochrony funkcji mieszkaniowej terenu 32MNW poprzez odmowę dopuszczenia odrębnych budynków usługowych oraz rezygnacji z przekształcenia dróg wewnętrznych (ul. Polnej i Makowej) w drogi publiczne z uwagi na brak wymaganej szerokości. W zakresie terenu 6MNW-U uwzględniono postulaty mieszkańców (w przedstawionej wersji projektu planu do wyłożenia), wprowadzając bezwzględne zakazy dla uciążliwej działalności warsztatowej i ślusarskiej. Jednocześnie uwzględniono wniosek o korektę dla szczegółowych warunków poddziału i scalana nieruchomości, zmniejszając minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki z 25 m do 18 m. Jest to zmiana wprowadzona do tekstu projektu planu w wyniku uwzględnienia uwagi, mająca charakter techniczny i niewielki zakres. Wprowadzona korekta nie wpływa na ustalenia planu w zakresie wymagającym ponownego uzgadniania lub opiniowania przez właściwe organy. W

związku z powyższym nie zachodzi konieczność ponawiania czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b oraz pkt 9 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 17 pkt 13a. Jednocześnie należy podkreślić, że wprowadzone zmiany nie dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wobec czego nie zachodzi konieczność ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 pkt 10a–13, zgodnie z art. 17 pkt 13b ustawy.

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez racjonalne bilansowanie terenów zabudowy z przestrzeniami zielonymi, urządzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz wyznaczenie terenów biologicznie czynnych.
3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie m.in. zasad dotyczących formy architektonicznej budynków, takich 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 Nowe Żabno.
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 poprzez wyznaczenie terenów 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 planu miejscowego brak jest udokumentowanych złóż kopalin. Wprowadzono 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) poprzez zapewnienie odpowiednich odległości między zabudową a infrastrukturą techniczną, wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie stref 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 poprzez racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz wyznaczenie terenów 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 poprzez 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 poprzez zapewnienie możliwości dojazdu służb ratunkowych i porządkowych, a także zaprojektowanie układu komunikacyjnego z myślą o sprawnej ewakuacji oraz łatwym dostępie do wszystkich obszarów objętych planem, w planie dopuszczono budowę budowli ochronnych;
9) potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie terenów 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 poprzez możliwość na całym obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez udostępnienie informacji o projekcie planu w formie papierowej oraz elektronicznej, co umożliwiło szeroki dostęp mieszkańcom i zainteresowanym podmiotom. Wykorzystano także środki komunikacji elektronicznej do zbierania uwag i wniosków, co ułatwiło aktywne uczestnictwo społeczności w procesie planistycznym;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez publikację informacji o etapach opracowywania planu, udostępnienie projektu planu do wglądu w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej, a także poprzez organizację otwartych spotkań i konsultacji społecznych. Wszystkie działania związane z planowaniem były prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, co umożliwiło mieszkańcom i innym zainteresowanym podmiotom pełen dostęp do informacji oraz możliwość wyrażenia opinii na każdym etapie procesu;
13) 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;
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu 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;
15) 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, 781)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) 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, 781)

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. 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, 781)
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, 781), 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 KULTU RELIGIJNEGO (UR**), na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług kultu religijnego*
- *teren zieleni*

***OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ (PU1),** na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren produkcji*
- *teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych*
- *teren produkcji energii*

- *teren magazynowania energii*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (W), *na których nie dopuszcza się zabudowy:*

- *teren wód*
- *teren zieleni*
- *teren rolnictwa z zakazem zabudowy*
- *teren akwakultury i obsługi rybactwa*

OBSZAR ZWIĄZANY Z GAZOWNICTWEM (IG), *na którym obowiązują ograniczenia:*

- *teren gazownictwa*

OBSZARY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY (RN), *na których nie dopuszcza się zabudowy:*

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

OBSZARY ZIELENI Z ZAKAZEM ZABUDOWY (ZN), *na których nie dopuszcza się zabudowy:*

- *teren zieleni naturalnej*
- *teren lasu*
- *teren wód*

OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ (PU4), *na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren produkcji*
- *teren produkcji energii*
- *teren magazynowania energii*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

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.