Uchwała Nr …….

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia …….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego przy ulicy Chałubińskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/192/25 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego przy ulicy Chałubińskiego uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego przy ulicy Chałubińskiego, zwany dalej planem.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza zgodna jest z ustaleniami Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/243/26 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 2 czerwca 2026 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego w dniu 3 czerwca 2026 r., poz. 1335.

§ 3.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów;

5) pomiary liniowe.

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

3. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

§ 4.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) obszary i tereny górnicze;

5) udokumentowane złoża kopalin;

6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;

8) grunty rolne wymagające ochrony;

9) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

§ 5.

1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 18, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 19 do 22, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6.

1. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

1) budowla przekryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;

2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

3) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

4) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

6) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Nowa Sól;

7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całej powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

8) przeznaczenie terenu – przeznaczenie odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu lub przeznaczeniu terenu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej oraz nie może przekroczyć, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, maksymalnie 49 % powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych i maksymalnie 49 % powierzchni działki budowlanej;

10) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD); nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych niebędących własnością OSD;

11) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

12) wewnętrzna zieleń urządzona – wydzielona część terenu w ramach określonego przeznaczenia terenu, na której dominuje zagospodarowanie zielenią, w formie zieleni izolacyjnej, zieleni parkowej, skweru, ogródka rekreacyjnego lub terapeutycznego, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – teren lokalizacji budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;

14) zabudowa usługowa lub usługi – działalność usługowa sklasyfikowana według klas przeznaczeń terenu zgodnych z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7.

1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu i numeruje w ramach danej klasy przeznaczenia terenu.

2. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. W planie wyznacza się następujące klasy przeznaczenia terenów:

1) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) KDG – teren drogi głównej;

3) KDD – teren drogi dojazdowej;

4) L – teren lasu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują ustalenia:

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do obiektów użyteczności publicznej;

2) zakazuje się realizacji inwestycji związanych z:

a) gospodarowaniem odpadami (jak odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),

b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy),

c) zamieszkaniem zbiorowym,

d) sprzedażą paliw, sprzedażą pojazdów mechanicznych, komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz myjni samochodowych, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się:

a) realizację zieleni i urządzeń budowlanych związanych z obsługą inwestycji i przedsięwzięć lokalizowanych w ramach przeznaczenia terenów, jak: powierzchnie jezdne, piesze, drogi dla rowerów, podjazdy, stanowiska postojowe, miejsca na odpady komunalne, altany, wiaty, zadaszenia, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

b) wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach o innym przeznaczeniu, przy czym nie obowiązuje dla nich wyznaczona w planie linia zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także wyznaczenie stanowisk postojowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia:

1) ustalone w planie kąty spadku głównych połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków, nadstawek, lukar, budynków niewidocznych od strony terenów publicznych oraz innych podobnych;

2) nakazuje się:

a) projektowanie głównych wejść do części mieszkalnych i usługowych budynków bez stosowania barier architektonicznych (wejścia bezprogowe),

b) w przypadku konieczności pokonania różnic poziomów między ciągiem pieszym a wejściem do budynku, stosowanie pochylni o spadku podłużnym nieprzekraczającym 5%, zintegrowanych z ukształtowaniem terenu, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,

c) zapewnienie ciągów pieszych łączących wejścia do budynków mieszkalnych z publicznymi ciągami pieszymi, miejscami postojowymi oraz punktami zbierania odpadów komunalnych bez barier architektonicznych,

d) realizację bezpiecznej nawierzchni placu zabaw wyłącznie z: materiałów sypkich, naturalnych (takich jak piasek, drobny żwir drenażowy, kora, wióry drewniane) lub z syntetycznych nawierzchni w pełni wodoprzepuszczalnych (np. typu EPDM o strukturze porowatej na podbudowie drenażowej), z wykluczeniem podbudów z litego betonu;

3) zakazuje się realizacji:

a) tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem obiektów, w postaci obiektów masztowych, kontenerów, nieotynkowanych garaży blaszanych i kiosków,

b) wolnostojących budynków garaży, gospodarczych i zespołów garaży,

c) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowo – handlowej, z wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków,

d) otwartych placów składowych i wiat do składowania gospodarczego, w szczególności opakowań;

4) dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym o funkcji parkingowej lub garażowej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów i wjazdów do nich, innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury;

6) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5 m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie, a także windy lub inne elementy techniczne budynku.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia:

1) nakazuje się wydzielanie miejsc na kontenery śmietnikowe w sposób estetyczny i ukryty przed widokiem z ulicy, w szczególności osłonięcie małą architekturą lub zielenią miejsc gromadzenia odpadów;

2) dopuszcza się usuwanie istniejących drzew wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, w szczególności: złym stanem zdrowotnym, zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia lub kolizją z planowaną zabudową lub infrastrukturą techniczno – komunikacyjną.

§ 10.

1. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z wyjątkiem obiektów budowlanych, dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązują ustalenia:

1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym ograniczenie to nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz funkcji i przedsięwzięć realizowanych w ramach ustalonych w planie przeznaczeń terenów;

2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania siłowni wiatrowych i biogazowni;

4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się inwestycje z zakresu zielono-błękitnej infrastruktury, takich jak: ogrody deszczowe, ogrody wertykalne, niecki retencjonujących wody opadowe, niecki retencyjno - infiltracyjne, rabaty retencyjne, rowy infiltracyjne.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;

2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązują ustalenia:

1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem 1MWW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;

3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony gruntu i wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;

3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe;

4) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe występujące w pobliskich terenach lasów i zieleni naturalnej.

6. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się, na parkingach naziemnych, nasadzenie minimum 1 drzewa lub zachowanie 1 istniejącego, na każde rozpoczęte 10 naziemnych miejsc do parkowania;

2) nakazuje się ochronę starodrzewu, o ile nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nie stanowi przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków;

3) nakazuje się zabezpieczenie w czasie prowadzenia robót budowlanych ziemnych lub terenowych, pni, brył korzeniowych i koron drzew, będących w zasięgu sprzętu budowlanego;

4) nakazuje się wykonywanie prac ziemnych w rejonie bryły korzeniowej wyłącznie ręcznie;

5) nakazuje się prowadzenie instalacji w obrębie bryły korzeniowej metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni;

6) dopuszcza się wprowadzanie nowych form zieleni z wykorzystaniem przede wszystkim rodzimego składu gatunkowego.

7. W granicach planu brak jest możliwości realizacji zakładów przemysłowych, w szczególności zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;

2) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

3) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L.

2. Na terenach 1KDG i 1KDD:

1) nakazuje się:

a) zapewnienie ogólnodostępności terenu;

b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,

c) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, zwłaszcza chodników, pochylni, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności przez:

- wyniesienie jezdni do poziomu chodnika lub opuszczenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób posiadających kartę parkingową w sposób umożliwiający poruszanie się osoby na wózku inwalidzkim,

- zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczanymi do poziomu jezdni,

d) stosowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, o podobnej stylistyce w obrębie poszczególnych wnętrz urbanistycznych,

e) realizację obiektów małej architektury o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, miejsc gromadzenia odpadów.

3. Na terenie lasu obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

Rozdział 6

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

§ 13.

1. Obszar objęty planem w całości położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach odrębnych.

2. Dla obszaru objętego planem, w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego zidentyfikowano - krajobraz ID: 311 podtyp: A3a - Leśne: z przewagą siedlisk borowych, który nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych, zatem nie wskazano dla niego rekomendacji i wniosków dotyczących jego kształtowania i ochrony.

Rozdział 7

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

§ 14.

1. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla projektowanej w przyszłości sieci gazowej i innych.

3. Nakazuje się zapewnienie dostępu do urządzeń liniowych przebiegających przez działki gruntu w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw.

4. W strefach kontrolowanych gazociągów:

1) zakazuje się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;

3) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazły się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią;

4) podczas prac modernizujących dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi.

5. Nakazuje się realizację podziemnych sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Obowiązują następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, z zachowaniem stref technicznych;

2) dla terenu 1MWW:

a) minimalne powierzchnie działek - 2000 m^2 i minimalne szerokości frontów działek - 30 m,

b) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy od 50°.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie systemu komunikacyjnego:

1) ustala się powiązanie z układem zewnętrznym - za pośrednictwem drogi publicznej 1KDD;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MWW z projektowanej drogi 1KDD za pośrednictwem maksymalnie dwóch zjazdów publicznych, powiązanych z układem dojazdów wewnętrznych;

3) nakazuje się zapewnienie właściwych dojazdów dla jednostek ratowniczo – gaśniczych PSP.

2. W zakresie systemu parkowania obowiązuje:

1) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:

a) lokale mieszkalne – 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,

b) biura – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe - 1 stanowisko postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

d) restauracje, kawiarnie, bary - 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

e) świetlice, kluby – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc siedzących,

f) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne oraz usługi rzemieślnicze, działalności związane z poprawą kondycji fizycznej – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

g) przedszkola, żłobki – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób posiadających karty parkingowe w ilości nie mniejszej niż:

a) na terenie 1MWW - 1 stanowisko postojowe zlokalizowane jak najbliżej strefy wejściowej do budynku mieszkalnego, na każde 10 stanowisk, wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1,

b) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku budowy, rozbudowy lub nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, nakazuje się realizację stanowisk postojowych wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1 i 2;

4) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

5) stanowiska postojowe mogą być wykonane jako naziemne lub podziemne miejsca parkingowe lub w garażach wbudowanych w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie;

6) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 17.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;

3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7;

7) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych w miejscu ich opadu przy użyciu systemów retencyjno - rozsączających;

8) odprowadzanie ścieków bytowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

9) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem pkt 14;

11) zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

12) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej, poprzez jej budowę rozbudowę lub przebudowę;

13) dopuszcza się zastosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie mikroinstalacji wyłącznie na terenach MWW i KDD;

14) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§ 18.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem 1MWW, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży - maksymalnie 80 m^2,

   b) usługi rzemieślnicze,

   c) usługi gastronomii,

   d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

   e) usługi edukacji – przedszkole,

   f) usługi opieki nad dziećmi do lat 3,

   g) usługi sportu i rekreacji,

   h) usługi biurowe.

2. Na terenie 1MWW, dopuszcza się realizację:

1) usług, jedynie jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny na parterze lub bezpośrednio nad kondygnacją garaży, z dostępem niezależnym od strefy mieszkaniowej;

2) garaży, jedynie jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny na parterze lub przyziemiu oraz kondygnacjach podziemnych.

3. Dla terenu 1MWW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, przy czym 70 % tej powierzchni należy zagospodarować zielenią średnią i wysoką (krzewami i drzewami), w tym nasadzeniami o zwartej strukturze i wysokiej bioróżnorodności;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

   a) w odległości 5 m – od linii rozgraniczającej terenu 1KDD,

   b) w odległości 10 m – od północnej granicy planu (którą stanowi linia rozgraniczająca cieku wodnego), przy czym na terenie poza wyznaczoną linią zabudowy należy zachować istniejące zadrzewienie bez możliwości realizacji nawierzchni utwardzonych;

6) od strony lasu nie wyznacza się linii zabudowy – minimalną odległość zabudowy od lasu regulują przepisy techniczno – budowlane;

7) gabaryty budynków:

   a) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m,

   b) rodzaj dachu – dach płaski.

§ 20.

1. **Dla terenu drogi głównej**, **oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się przeznaczenie terenu – część publicznej drogi głównej.**

2. Dla terenu 1KDG:

1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 20 m do 21 m;

2) dopuszcza się realizację:

   a) miejsc postojowych - o nawierzchni przepuszczalnej, w szczególności z kostki ażurowej lub kamiennej na podsypce piaskowej,

   b) zieleni urządzonej,

   c) ścieżek rowerowych,

   d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. **Dla terenu drogi dojazdowej**, **oznaczonego symbolem 1KDD, ustala się przeznaczenie terenu – publiczna droga dojazdowa.**

2. Dla terenu 1KDD:

1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;

2) dopuszcza się realizację:

   a) miejsc postojowych - w formie zatok parkingowych, o nawierzchni przepuszczalnej, w szczególności z kostki ażurowej lub kamiennej na podsypce piaskowej,

   b) zieleni urządzonej,

   c) ścieżek rowerowych,

   d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 22.

1. **Dla terenu lasu**, **oznaczonego symbolem 1L, ustala się przeznaczenie terenu – teren lasu.**

2. Dla terenu 1L, dopuszcza się lokalizację szlaków spacerowych i rowerowych lub infrastruktury technicznej przesyłowej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 23.

W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/354/17 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 30 marca 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, poz. 765 w dniu 31 marca 2017 r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego północną część Zatorza, uchwalonego uchwałą Nr XII/94/11 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaneą w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, Nr 101 poz. 1920 w dniu 12 września 2011 r.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25.

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