UCHWAŁA NR XV/195/2026
RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 5 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepielów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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) 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.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Sól nr VII/81/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepielów, Rada Gminy Nowa Sól uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepielów, 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 przez to rozumieć przeznaczenie wskazane w planie jako dominujące dla danego terenu, przeznaczenia określone dla danego terenu mogą występować odrębnie bądź łącznie;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które stanowi funkcjonalne dopełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, przy czym nie może ono przekraczać:

   - 40% powierzchni zabudowy przewidzianej dla przeznaczenia podstawowego, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

   - 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym;

5) **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;

6) **obowiązującej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linie na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynku lub budowli.Zasadzie tej nie podlegają:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

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

c) podziemne części budynków;

7) **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;

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

9) **budynku towarzyszącym** - należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze;

10) **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;

11) **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;

12) **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.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

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

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

5) **US** - teren 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) **KO**- teren obsługi komunikacji;

12) **IE**- teren elektroenergetyki;

13) **RNL**- teren łąk i pastwisk;

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

15) **WS-Z** - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni;

16) **Z**- teren zieleni;

17) **ZP**- teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNEZasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

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

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

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

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

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

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

6) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej oraz dopuszcza się budowę zjazdów, dojazdów i dojść oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

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

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

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

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

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

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Ciepielów, stanowisko nr 6 (AZP 66-16/86), wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, przy czym w przypadku prowadzenia prac ziemnych na jego terenie zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest zespół dworsko-folwarczny wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Gminy Nowa Sól, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

- pod adresem Ciepielów 10 – dwór, obora- magazyn, spichlerz-magazyn, magazyn (d. obora),

- pod adresem Ciepielów 11 – dom.

4. Dla zabytków, o których mowa w § 8 ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz:

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

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

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

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

2) zakaz:

a) nadbudowy budynków,

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

c) ocieplania elewacji z detalem architektonicznym lub licowanych cegłą,

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

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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) KD -teren drogi publicznej;

2) KO- teren obsługi komunikacji;

3) ZP- tereny zieleni urządzonej.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. 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

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

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

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

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

a) minimalna powierzchnia – 750 m^2,

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

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

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

§ 12. 1. W zakresie sieci elektroenergetycznych:

1) 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.

2) 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;

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 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz realizacji trwałych nasadzeń, w szczególności roślinności wysokiej i roślin o rozbudowanym systemie korzeniowym.

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

4. Wyznacza się strefę zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w której zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

3) wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę drogową.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 lub przydomowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem § 12 ust.4, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 § 13 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 § 13 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 mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1-minimalny: 0.0, 2-maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

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

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

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

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

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 750m^2.

2. 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 usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego;

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: 0.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 60m,

f) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^{o} - 50^{o}.

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

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego;

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: 0.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25^{o}-50^{o},

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 900m^2.

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 22m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^o-50^o.

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

5. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **2MNW-RZM** ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi turystyczne;**

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: 0.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,5m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 22m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^o-50^o.

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 15m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 24m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 10^{o} - 30^{o},

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^{o}-50^{o}.

7. 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, budynki towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny:0.7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: 15m,

- dla pozostałej zabudowy: 5m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 60m,

f) geometria dachu:

- dla budynków usług sportu i rekreacji: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12^{o}, dachy kolebkowe, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 12^{o}-45^{o}, dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12^{o}-45^{o},

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12^{o}, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 12^{o}-45^{o}.

8. Dla **terenu usług kultury** 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:1.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: 12m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 40m,

f) geometria dachu:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35^{o}-50^{o},

- dla pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12^{o}, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35^{o}-45^{o}.

9. 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 i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny:0.3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku usług kultu religijnego: 7m,

- dla pozostałej zabudowy:4m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 6m,

f) geometria dachu:

- dla budynku usług kultu religijnego: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^{o} - 50^{o},

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 15^{o} -30^{o}

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

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi rzemieślnicze lub produkcja** z wykluczeniem terenu produkcji energii i przemysłu portowego;

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: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych : 10,5 m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,

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

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 40m,

f) geometria dachu:

- dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30^{o}-45^{o},

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

11. Dla **terenów komunikacji drogowej publicznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,7KD** 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 4,5 m.

12. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** 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.

13. Dla **terenu obsługi komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe**: obsługa komunikacji**;

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

14. Dla **terenu elektroenergetyki,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1IE** 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: 10m.

15. Dla terenu **łąk i pastwisk**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RNL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **łąki i pastwiska**;

2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną oraz drogi transportu rolnego;

3) zakaz zabudowy.

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

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

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

3) zakaz zabudowy.

17. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS-Z, 2WS-Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **zabudowa rekreacji indywidualnej lub usługi turystyki**;

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: 0.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej, usług turystyki i pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10m,

f) geometria dachu dla budynków rekreacji indywidualnej, usług turystyki i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20^{o}-45^{o}.

18. Dla **terenów zieleni**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1Z, 2Z** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.1,

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.

d) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20^{o}-45^{o}.

19. Dla **terenów zieleni**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3Z, 4Z, 5Z** ustala się:

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

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: 0.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych: 10m,

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20^{o}-45^{o}.

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

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

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

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

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

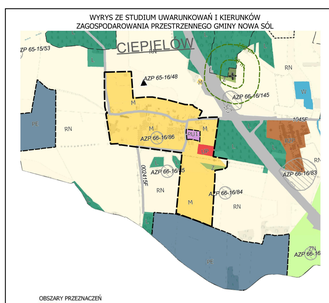
Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Sól

Joanna Kieliszczyk-Grela

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/195/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 5 maja 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI CIEPIELÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



SKALA 1:1 000

50 0 50 100 150 200 m

MAPA ZOSTAŁA SPORZĄDZONA W GEODEZYJNYM UKŁADZIE ODNIESIENIA PL-ETRF89-2000

Informacja o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Organ prowadzący zasób: Starosta Nowosolski
Identyfikator ewidencyjny: PL.PZGiK.131
Nazwa materiału: mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.251.2025_0804_P
Data wykonania kopii: 12.02.2025 r.

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa
- strefa zieleni
- strefa zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków
- granica zespołu dworsko-folwrczengo wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- AZP 66-16/88 — stanowisko archeologiczne wraz z numerem identyfikacyjnym ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-RZM — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
- MWW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- US — teren usług sportu i rekreacji
- UK — teren usług kultury i rozrywki
- UR — teren usług kultu religijnego
- UL-P — teren usług rzemieślniczych lub produkcji
- KD — teren komunikacji drogowej publicznej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KO — teren obsługi komunikacji
- IE — teren elektroenergetyki
- RNL — teren łąk i pastwisk
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-Z — teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni
- Z — teren zieleni
- ZP — teren zieleni urządzonej

Obszar objęty planem w całości położny jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 (W) Pradolina Barycz-Głogów

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/195/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 5 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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:

- do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag w trybie przepisów art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/195/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 5 maja 2026 r.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga, co następuje:

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

§ 2. Wydatki na realizację inwestycji, o której 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 XV/195/2026

Rady Gminy Nowa Sól

z dnia 5 maja 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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Na podstawie Uchwały VII/81/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepielów, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ciepielów. Planowany obszar objęty opracowaniem obejmuje część obrębu ewidencyjnego Ciepielów w gminie Nowa Sól. Obecnie ten obszar nie jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ciepielów jest stworzenie formalnych i planistycznych podstaw do dalszego, zrównoważonego rozwoju tej miejscowości, w szczególności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wieś Ciepielów, położona jest w dogodnej lokalizacji w bliskim sąsiedztwie miasta Nowa Sól oraz miasta Kożuchów, posiada znaczący potencjał rozwojowy. Odległości do większych ośrodków miejskich są niewielkie, co umożliwia codzienne dojazdy do pracy, szkoły czy innych usług, jednocześnie oferując mieszkańcom możliwość życia w spokojnym, wiejskim otoczeniu.

Taka lokalizacja stanowi ogromny atut dla osób poszukujących cichego i bezpiecznego miejsca do zamieszkania z dala od zgiełku miejskiego, lecz z łatwym dostępem do jego udogodnień.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za potrzebą rozwoju miejscowości Ciepielów jest stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i komunikacyjna, która już funkcjonuje na tym obszarze. Dostępność podstawowych mediów, układ komunikacyjny oraz potencjał pod względem dostępności gruntów umożliwiają sprawne zagospodarowanie przestrzeni pod zabudowę mieszkaniową. Obszar posiada warunki, które sprzyjają lokowaniu nowych inwestycji mieszkaniowych, a tym samym umożliwiają napływ nowych mieszkańców i rozwój demograficzny miejscowości.

W związku z rosnącym zainteresowaniem inwestycyjnym oraz potrzebą racjonalnego kształtowania ładu przestrzennego, niezbędne staje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie wyznaczał ramy dla przyszłej zabudowy, zapewniając jednocześnie poszanowanie wartości środowiskowych, przestrzennych i historycznych tego obszaru. Plan pozwoli nie tylko na uporządkowanie kierunków rozwoju, ale także zapewni zgodność z polityką przestrzenną gminy i umożliwi ochronę interesu publicznego, jak i indywidualnych interesów właścicieli nieruchomości.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego stanowi wyraz świadomego planowania i dbałości o zrównoważony rozwój obszarów wiejskich. Miejscowość Ciepielów posiada wszelkie przesłanki do tego, aby stać się miejscem atrakcyjnym do zamieszkania, a uchwalenie planu miejscowego umożliwi harmonijne zagospodarowanie terenu z poszanowaniem lokalnego krajobrazu, uwarunkowań środowiskowych i tradycyjnego charakteru wsi.

Na obszarze wsi Ciepielów w dalszym ciągu prowadzona jest działalność rolnicza – funkcjonuje tu wiele czynnych gospodarstw. Dlatego w planie miejscowym zdecydowano o pozostawieniu większości terenów w przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W warunkach wiejskich funkcje te często się przenikają i zmieniają w czasie. Przykładowo – właściciel gospodarstwa rolnego może przekazać nieruchomość wnukowi, który zrezygnuje z prowadzenia działalności rolniczej i przeznaczy teren wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej. Sytuacje tego typu są powszechne na obszarach wiejskich i potwierdzają brak możliwości jednoznacznego określenia przyszłego sposobu użytkowania gruntów. Z tego względu plan dopuszcza oba przeznaczenia – tak, aby

możliwa była zarówno kontynuacja gospodarstw rolnych, jak i realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez wzajemnego wykluczania tych funkcji. Przyjęte rozwiązanie pozwala na elastyczne reagowanie na zmieniające się potrzeby mieszkańców i zachowanie spójnego charakteru przestrzennego wsi.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach aglomeracji Nowa Sól, dla której obowiązuje system zbiorczego odprowadzania ścieków, natomiast pozostałe tereny pozostają poza jej zasięgiem. Z uwagi na powyższe oraz położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 i lokalnie wysoki poziom wód gruntowych, w planie wprowadzono strefę zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenie. Rozwiązania te wynikają z konieczności ochrony zasobów wód podziemnych oraz dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów w zakresie gospodarki ściekowej.

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 2024 r. poz.1130 ze zm.) 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 Ciepielów oraz w Urzędzie Gminy Nowa Sól o przystąpieniu do sporządzenia planu. W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski mieszkańców. Natomiast wpłynęło kilka wniosków od organów uzgadniających i opiniujących. 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 Ciepielów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma WZŚ.411.127.2025.EK z dnia 01.08.2025 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma NZ.9022.1.11.2025 z dnia 11.07.2025 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepielów 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.

W celu zapewnienia zgodności zapisów planu z aktualnym stanem zagospodarowania, wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Decyzją DW.V.7151.1.16.2025 z dnia 7 listopada 2025 r. Marszałek Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren objęty planem miejscowym obejmuje również grunty rolne, które – w przypadku planowanej zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze – wymagałyby uzyskania zgody właściwego ministra na taką zmianę, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W ramach sporządzanego planu zdecydowano o pozostawieniu tych gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolnym. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Takie rozwiązanie pozwala zachować zgodność z przepisami odrębnymi, a jednocześnie umożliwia dalsze użytkowanie terenów w sposób zgodny z ich potencjałem rolnym.

Dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków w projekcie planu Ciepielowa jest rozwiązaniem mającym zapewnić płynność inwestycji do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Rozwiązanie to uzyskało oficjalną pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która uznała zapisy za merytorycznie zasadne. Bezpieczeństwo zdrowotne i środowiskowe zaproponowanych metod potwierdził Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli, wydając opinię pozytywną. Zgodnie z „Prognozą oddziaływania na środowisko", stosowanie szczelnych urządzeń indywidualnych chroni wody gruntowe i zapobiega blokowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego miejscowości. Podtrzymano sporne zapisy dotyczące przydomowych oczyszczalni ścieków, przedkładając realne potrzeby mieszkańców nad dezaprobatę RDOŚ i opierając się na jednoznacznym wsparciu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

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. Uzyskano wymagane opinie i uzgadniania.

W dniu 4 marca 2026 r. rozpoczęto proces konsultacji społecznych, o czym mieszkańcy zostali odpowiednio poinformowani. Konsultacje społeczne trwały 35 dni, tj. od 4 marca 2026 r. do 8 kwietnia 2026 r. i obejmowały różne formy partycypacji społecznej.

W ramach konsultacji przeprowadzono zbieranie uwag na piśmie w wyznaczonym terminie oraz zorganizowano spotkanie otwarte w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, które odbyło się w dniu 12 marca 2026 r. w godzinach 16:30 - 17:00 w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

Dodatkowo, celem zapewnienia możliwości indywidualnych konsultacji, zorganizowano dwa dyżury projektanta: pierwszy w dniu 12 marca 2026 r. w godzinach 16:00 - 16:15 oraz w dniu 18 marca 2026 r. w godzinach 15:00 - 15:15 w Urzędzie Gminy Nowa Sól, ul. Stanisława Moniuszki 3A, 67-100 Nowa Sól. W trakcie trwania konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu. Szczegółowe informacje na temat przebiegu konsultacji zwarte zostały w raporcie z konsultacji społecznych.

W ramach konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi.

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 2024 r. poz.1130 ze zm..) 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 Ciepielów.
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. Ujęto ochronę złóż kopalin przez zakaz zabudowy kolidującej z ich eksploatacją. Wprowadzono także zapisy ograniczające emisję zanieczyszczeń i wspierające adaptację do zmian klimatu. Plan chroni dziedzictwo kulturowe i zabytki poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz zasady ich zagospodarowania.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) 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.
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 – w planie wyznaczono teren pod działalność rolniczą chroniąc grunty klasy III , a także tereny mieszane tj: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej.

Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) 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 2024 r. poz.1130 ze zm.)

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

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.

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 2024 r. poz.1130 ze zm.)

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 2024 r. poz.1130 ze zm..), 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.

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 i infrastruktury, a także ich 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.