UCHWAŁA NR XVII/222/2026
RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Sól nr VII/84/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny, Rada Gminy Nowa Sól uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącymi załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 - rysunki planu miejscowego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 7 - 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 8 - 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, 2, 3, 4, 5 do niniejszej uchwały;

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

3) **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;

4) **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;

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

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

7) **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;

8) **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.

§ 4. W planie nie określa się: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

3) **IE**- teren elektroenergetyki;

4) **L**- teren lasu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

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

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

2) dla istniejących budynków mieszkalnych 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) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek.

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.

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 dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MNW– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

1) Stany, stanowisko nr 4 (AZP 64-17/6),

2) Lipiny, stanowisko nr 6 (AZP 64-17/2).

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

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

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

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

2. Obszar objęty planem w części położony jest granicy złoża rudy miedzi „Nowa Sól" RM 19783, dla którego obowiązują przepisy odrębne, przy czym zasięg złoża obejmuje część terenu objętego planem przedstawionym na załączniku nr 4 i cały teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 5.

3. Obszar objęty planem w części położony jest w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Obszar objęty planem w części położony jest na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania.

5. Obszar objęty planem w części położony jest w strefie 150 m od cmentarza, dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

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

a) minimalna powierzchnia – 1000 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

§ 11. 1. Obowiązują pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:

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

2) 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:

1) zakazuje się zabudowy oraz sadzenia wysokiej roślinności i roślin o rozbudowanym systemie korzeniowym;

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

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. W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 150m, zakazuje się lokalizowania studni oraz innych ujęć wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi i na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

3) dopuszcza się 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;

3) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, z baterii butli lub zbiorników stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

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

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

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

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

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

3) 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;

4) 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 oznaczonej symbolem KR oraz z dróg gminnych i powiatowych znajdujących się po za granicami planu 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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

      - minimalny: 0.0,

      - maksymalny: 0.6,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

   d) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków mieszkalnych: 10m,

      - dla pozostałej zabudowy: 6m,

   e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

   g) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°

2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MNW, 12MNW, 13MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym lub wielospadowym: 6m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

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

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

4. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **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 2m.

5. 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: 5m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: **las;**

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Sól

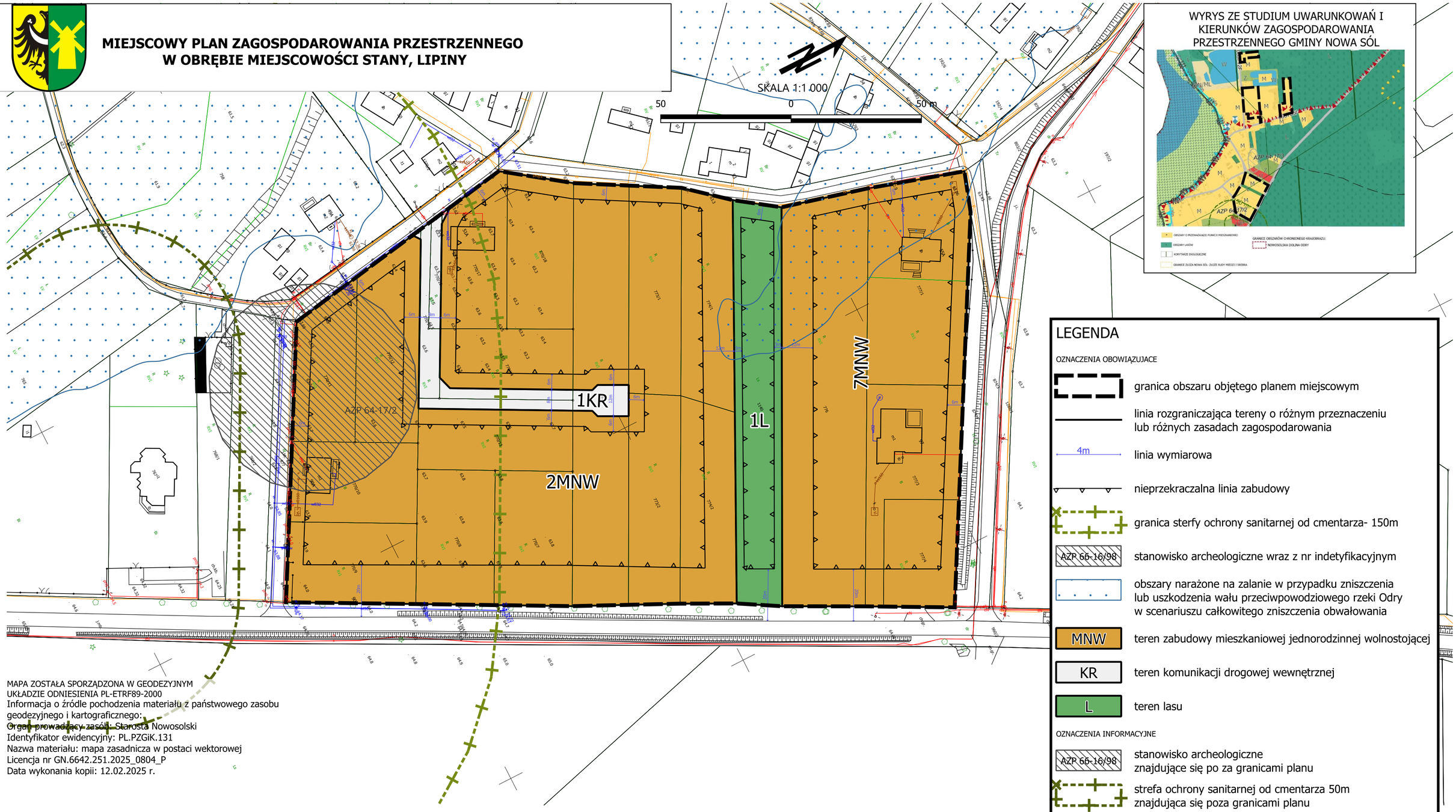
Joanna Kieliszczyk-Grela

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STANY, LIPINY

SKALA 1:1.000

50 0 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica sterfy ochrony sanitarnej od cmentarza- 150m
- AZP 66-16/98 — stanowisko archeologiczne wraz z nr indetyfikacyjnym
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L — teren lasu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- AZP 66-16/98 — stanowisko archeologiczne znajdujące się po za granicami planu
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 50m znajdująca się poza granicami planu
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 150m znajdująca się poza granicami planu
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania znajdujące się poza granicami planu

Obszar objęty planem wskazny na załączniku nr 1 w całości położny jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów

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.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STANY, LIPINY

6MNW

4KR

5KR

8MNW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



SKALA 1:1 000

50 0 50 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 OBOWIĄZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica obszaru chronionego krajobrazu "Nowosolska Dolina Odry"
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania

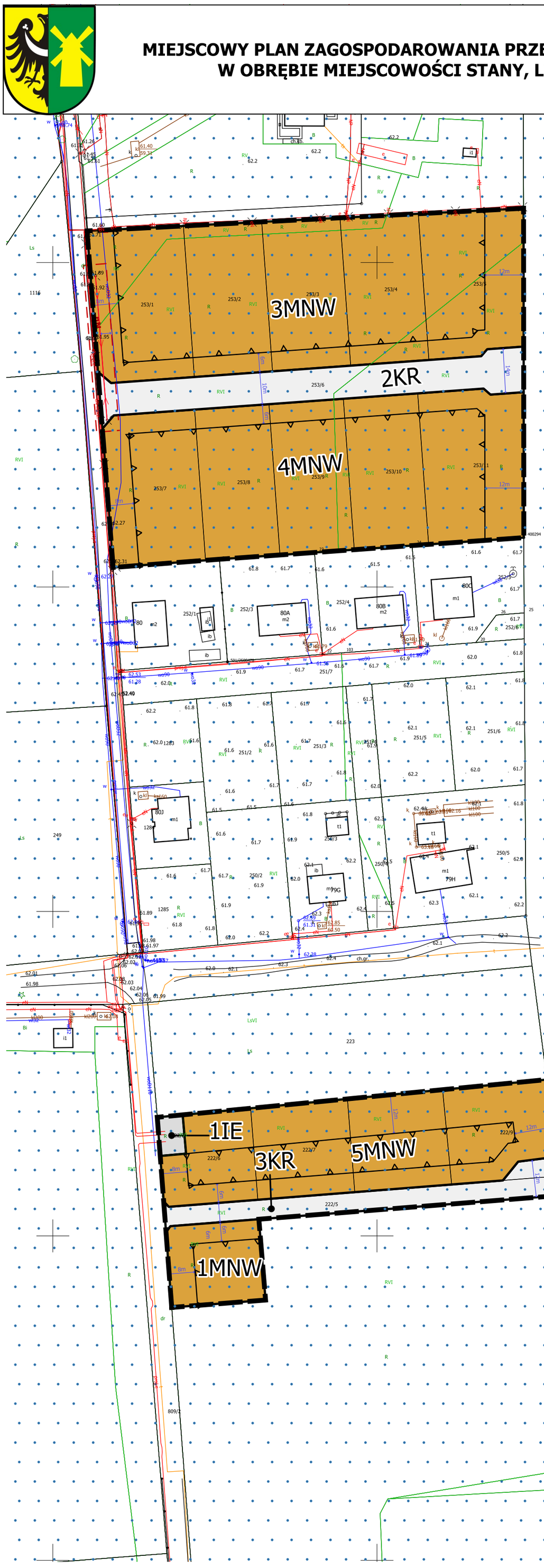
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania znajdujące się poza granicami planu
- granica obszaru chronionego krajobrazu "Nowosolska Dolina Odry", znajdująca się poza granicami planu

Obszar objęty planem wskazny na załączniku nr 2 w całości położny jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów oraz w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

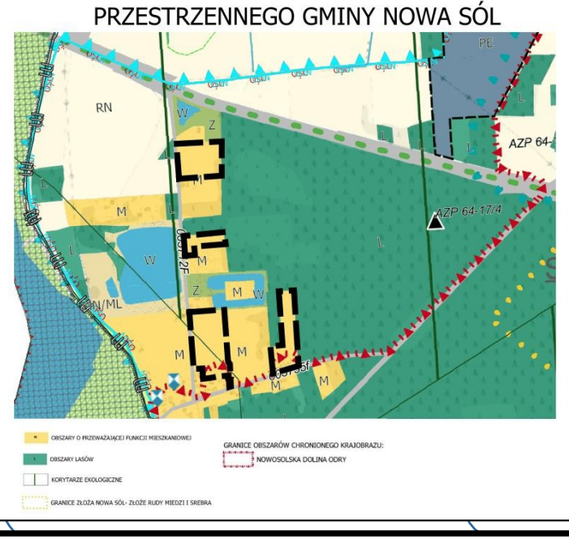
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STANY, LIPINY



SKALA 1:1 000

50 0 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE — teren elektroenergetyki

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania znajdujące się poza granicami planu
- nN — napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia (nN)

Obszar objęty planem wskazny na załączniku nr 3 w całości położny jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów oraz w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry

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.

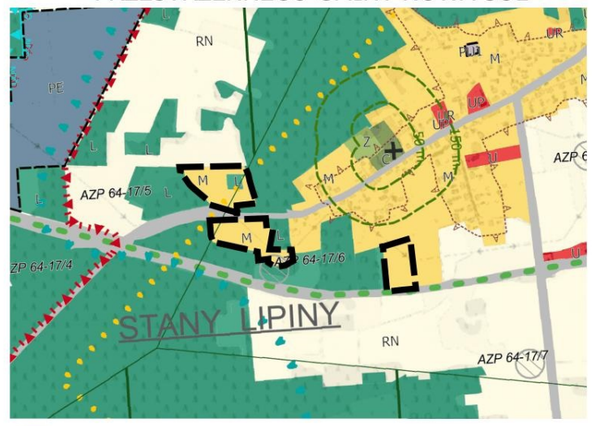
Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STANY, LIPINY

SKALA 1:1 000

50 0 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica złoża rudy miedzi "Nowa Sól" RM 19783
- AZP 66-16/98 — stanowisko archeologiczne wraz z nr indetyfikacyjnym
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L — teren lasu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- AZP 66-16/98 — stanowisko archeologiczne wraz z nr indetyfikacyjnym znajdujące się poza granicami planu
- granica złoża rudy miedzi "Nowa Sól" RM 19783 poza granicami planu

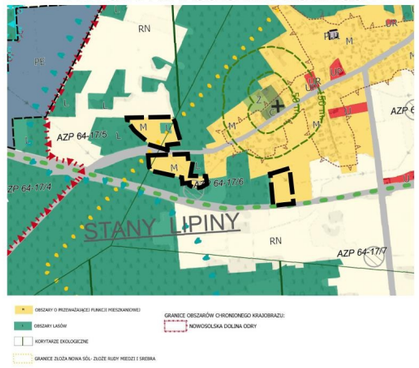
Obszar objęty planem wskazny na załączniku nr 4 w części położony jest w granicy złoża rudy miedzi "Nowa Sól" RM 19783

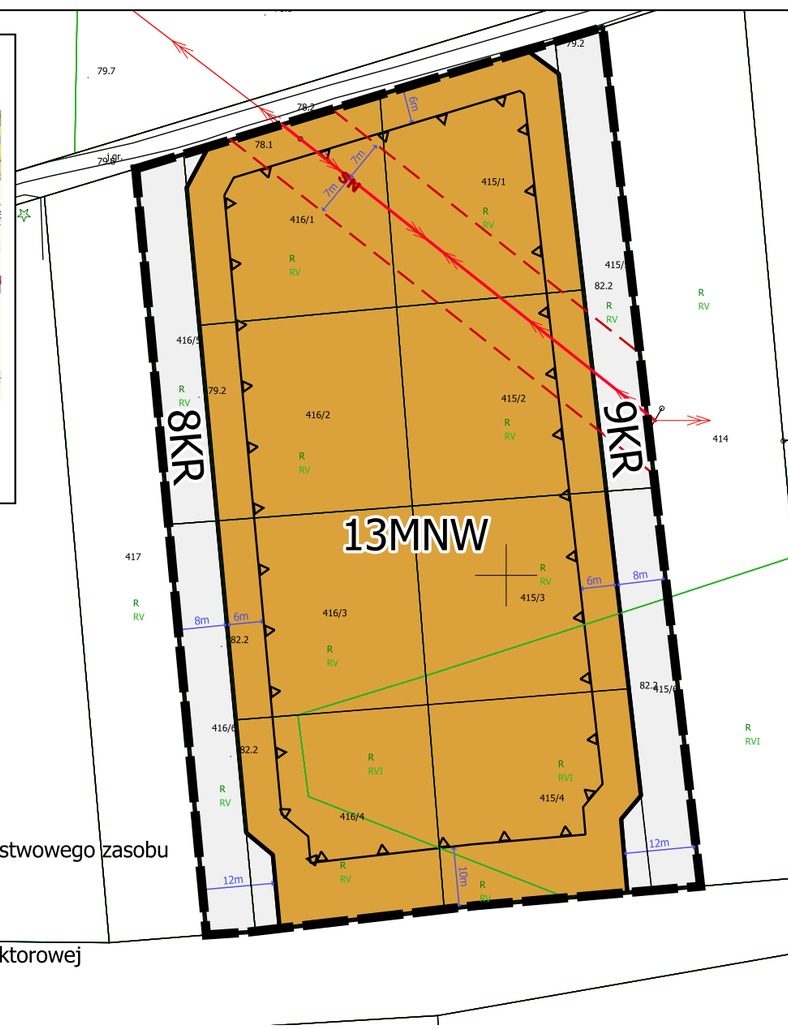
MAPA ZOSTAŁA SPORZĄDZONA W GEODEZYJNYM UKŁADZIE ODNIESIENIA PL-ETRF89-2000
Informacja o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Organ prowadzący zasób: Starosta Nowosolski
Identyfikator ewidencyjny: PL.PZGiK.131
Nazwa materiału: mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.251.2025_0804_P
Data wykonania kopii: 12.02.2025 r.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STANY, LIPINY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL





SKALA 1:1 000

50 0 50 m

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN — napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN

Obszar objęty planem wskazny na załączniku nr 5 położony jest w granicy złoża rudy miedzi "Nowa Sól" RM 19783

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.

Załącznik nr 6 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 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 2026 r. poz. 538, 781) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Nowa Sól rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu planu wniesiono 1 uwagę w trybie przepisów art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Uwaga dotyczyła skorygowania informacji o udokumentowanym złożu rud miedzi i srebra RM 19783.
3. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wnioskowana nazwa jest niezgodna z oficjalnym nazewnictwem w państwowym systemie MIDAS. Jednocześnie, w wyniku analizy uwagi, dokonano autopoprawki zapisu w projekcie planu. Nazwa złoża została skorygowana na: „złoże rudy miedzi Nowa Sól RM19783”, co jest formą jedyną i obowiązującą według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB.

Załącznik nr 7 do uchwały nr XVII/222/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) 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 8 do uchwały nr XVII/222/2026

Rady Gminy Nowa Sól

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Zalacznik8.gml

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

UZASADNIENIE

Na podstawie Uchwały nr VII/84/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny, przystąpiono do opracowania planu miejscowego. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to teren o powierzchni 13,5 ha obejmuje działki położone w granicach administracyjnych obrębów ewidencyjnych Stany i Lipiny, zlokalizowanych na terenie gminy Nowa Sól, w powiecie nowosolskim, województwie lubuskim. Obszar ten położony jest w południowej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów rolnych oraz lasów.

Na znacznej części analizowanego terenu obowiązują decyzje o warunkach zabudowy, w przeważającej mierze przewidujące realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny te, stopniowo podlegają procesom podziałów i zbywania, stają się przedmiotem zainteresowania nowych nabywców, którzy w przyszłości mogą napotkać trudności w zakresie jednoznacznej interpretacji zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad rozwoju przestrzennego tego obszaru poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenów, określenie parametrów zabudowy oraz zapewnienie spójności układów komunikacyjnych. Plan ma za zadanie skoordynowanie istniejących i planowanych powiązań drogowych, co umożliwi racjonalne i harmonijne zagospodarowanie przestrzeni, z poszanowaniem ładu przestrzennego, walorów środowiskowych oraz zapewnieniem odpowiednich warunków dla dalszego zrównoważonego rozwoju osadniczego.

Przebieg procedury planistycznej wyglądał następująco:

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nowa Sól https://nowasol.bip.net.pl/ a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stany i miejscowości Lipiny oraz w Urzędzie Gminy Nowa Sól o przystąpieniu do sporządzenia planu. W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły wnioski właściwych organów i instytucji, które zostały uwzględnione w planie miejscowym. Szczegółowe wykazy stanowią część dokumentacji planistycznej.

W związku z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli z wnioskiem o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr : WZŚ.411.140.2024.AR z dnia 12 sierpnia 2025 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.9022.1.18.2025 z dnia 14 sierpnia 2025 r) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny, 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.).

Plan miejscowy nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ obejmuje wyłącznie grunty, które – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie wymagają takiej zgody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z przepisami ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia zostały uzyskane.

W dniu od 2 lutego 2026 r. rozpoczęto proces konsultacji społecznych, o czym mieszkańcy i inni zainteresowani zostali odpowiednio poinformowani. Konsultacje trwały 32 dni – od 2 lutego 2026 r. do 6 marca 2026 r. i obejmowały różne formy partycypacji społecznej.

W ramach konsultacji przeprowadzono zbieranie uwag na piśmie w wyznaczonym terminie oraz zorganizowano spotkanie otwarte w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, które odbyło się w dniu 19 lutego 2026 r. w godzinach 16:00 - 16:30 w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

Dodatkowo, celem zapewnienia możliwości indywidualnych konsultacji, zorganizowano dwa dyżury projektanta: pierwszy w dniu 20 lutego 2026 r. w godzinach 14:45 - 15:00 oraz drugi w dniu 23 lutego 2026 r. w godzinach 17:45 - 18:00 w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

Szczegółowe informacje na temat przebiegu konsultacji zwarte zostały w raporcie z konsultacji społecznych. W trakcie trwania konsultacji społecznych zgłoszono jedną uwagę do projektu planu. Uwaga dotyczyła doprecyzowania nazewnictwa złoża rud miedzi i srebra „Nowa Sól" RM 19783. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wnioskowana nazwa jest niezgodna z oficjalnym nazewnictwem w państwowym systemie MIDAS. Jednocześnie, w wyniku analizy uwagi, dokonano autopoprawki zapisu w projekcie planu. Nazwa złoża została skorygowana na: „złoże rudy miedzi Nowa Sól RM19783", co jest formą jedyną i obowiązującą według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stany, Lipiny został uprzednio przyjęty uchwałą nr XIV/178/2026 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 marca 2026 r. Rozstrzygnięciem nadzorczym nr IB-1.4131.2.2026.PPAR z dnia 28 maja 2026 r. Wojewoda Lubuski stwierdził nieważność wskazanej uchwały w całości z uwagi na naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu usunięcia uchybień wskazanych w rozstrzygnięciu nadzorczym dokonano stosownych korekt i uzupełnień dokumentacji planistycznej, polegających w szczególności na:

- poprawieniu i uzupełnieniu załącznika graficznego nr 4 poprzez objęcie rysunkiem planu całego obszaru wyznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, w tym całego terenu oznaczonego symbolem 9MNW, wraz z prawidłowym domknięciem linii rozgraniczających oraz granic planu;
- zapewnieniu spójności części tekstowej i graficznej planu poprzez naniesienie na rysunku planu przebiegu pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- uzupełnieniu legendy załącznika graficznego nr 1 o jednoznaczny opis symbolu i oznaczenia obszaru zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Wprowadzone zmiany mają charakter wyłącznie naprawczy i stanowią wykonanie zaleceń wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Lubuskiego. Usunięcie stwierdzonych uchybień doprowadziło projekt planu do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, co uzasadnia podjęcie niniejszej uchwały.

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

Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781). *W planie uwzględniono:*

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**
   Plan określa linie zabudowy, przeznaczenie terenów oraz szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni. Ma to na celu stworzenie spójnej, harmonijnej kompozycji urbanistycznej, odpowiadającej charakterowi miejscowości.
2) **Potrzeby zrównoważonego rozwoju**
   Plan dąży do racjonalnego bilansowania terenów zabudowy z przestrzeniami zielonymi poprzez zachowanie trenów leśnych oraz wyznaczenie terenów biologicznie czynnych, co sprzyja ochronie środowiska i jakości życia mieszkańców.

3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**
W planie określono zasady dotyczące formy architektonicznej budynków, takie jak wysokość, geometria dachów i linie zabudowy, aby nowe inwestycje harmonijnie wpisywały się w istniejący krajobraz i charakter miejscowości.
4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**
Plan uwzględnia wymogi ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry" — ustalenia planu nie naruszają celów tej formy ochrony. Zabudowa planowana jest w sposób ograniczający ingerencję w krajobraz, a tereny biologicznie czynne będą zachowane zgodnie z określonymi wskaźnikami.
Na terenie opracowania występują grunty leśne, które zostały zachowane. Część analizowanego obszaru (Lipiny) obejmuje zidentyfikowane złoże rudy miedzi Nowa Sól RM19783, ujęte w bilansie zasobów kopalin prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIB. Złoże to posiada charakter złoża głębokiego i obecnie nie jest objęte koncesją na wydobycie. Zgodnie z dostępnymi informacjami, nie została również wskazana lokalizacja potencjalnych szybów, zakładów przeróbczych ani innej infrastruktury związanej z działalnością górniczą.
Przewidziano także ochronę potencjalnych stanowisk archeologicznych oraz zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego i lokalnej tożsamości przestrzennej.
5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**
Plan obejmuje wyłącznie tereny prywatne i nie przewiduje wydzielania przestrzeni publicznych, w związku z czym obowiązki wynikające z ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami znajdują ograniczone zastosowanie. Mimo to, plan zawiera zapisy umożliwiające realizację inwestycji, które sprzyjają zapewnieniu bezpieczeństwa, ochronie zdrowia oraz zwiększeniu dostępności dla wszystkich użytkowników terenu. W ramach ustaleń planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury wspomagającej spełnienie tych wymagań, w tym m.in. dojść, dojazdów, miejsc postojowych czy rozwiązań sprzyjających dostępności dla osób z ograniczoną mobilnością. Dzięki temu właściciele gruntów mają realną możliwość dostosowania zabudowy do zróżnicowanych potrzeb przyszłych użytkowników, mimo braku przestrzeni publicznych. W rezultacie, warunek ten został spełniony w zakresie możliwym dla terenów o charakterze prywatnym.
6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**
W uchwale spełniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz wskazanie terenów pod zabudowę o odpowiednich parametrach, co ogranicza koszty uzbrojenia i rozproszenia zabudowy. Dopuszczenie usług w ramach zabudowy mieszkaniowej oraz możliwości stosowania odnawialnych źródeł energii sprzyja lokalnej aktywności gospodarczej.
7) **Prawo własności**
Plan uwzględnia prawo własności – działki zostały sprzedane różnym właścicielom, dlatego wprowadzenie planu ma na celu umożliwienie im zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem, przy zachowaniu ładu przestrzennego i jasnych zasad.
8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Plan zapewnia możliwość sprawnego dojazdu służb ratunkowych i porządkowych, a także zaprojektowanie układu komunikacyjnego z myślą o ewakuacji i łatwym dostępie do wszystkich terenów objętych planem.
9) **Potrzeby interesu publicznego**
Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie ładu przestrzennego i harmonijnego rozwoju, mimo że obejmuje głównie grunty prywatne. Przeznaczenia terenów zostały określone w sposób, który równoważy prawa właścicieli z ogólnym dobrem społeczności lokalnej, poprzez utrzymanie zieleni i niezbędnych rezerw pod infrastrukturę.
10) **Rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych**

Plan dopuszcza lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej na całym obszarze, zapewniając warunki rozwoju sieci szerokopasmowych i innych urządzeń infrastrukturalnych.

11) **Udział społeczeństwa i jawność procedur planistycznych**
W procesie opracowywania planu zapewniono szeroki dostęp do informacji poprzez udostępnienie projektu w formie papierowej i elektronicznej oraz wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej do zbierania uwag i wniosków. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych zapewniono poprzez publikację informacji o etapach prac, udostępnienie projektu planu w siedzibie urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nowa Sól, a także poprzez organizację konsultacji społecznych.

12) **Zasoby wodne**
Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Analiza uwarunkowań hydrograficznych i hydrogeologicznych dla obszaru objętego planem wskazuje na istotne zagrożenie dla jakości wód podziemnych, związane z niewielką głębokością pierwszego poziomu wodonośnego - dominuje przedział głębokości 2 ÷ 5, lokalnie 5 ÷ 10 m oraz z jednoczesnym dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody. Funkcjonowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, nawet przy zachowaniu standardowych wymagań technicznych i odległościowych, mogłoby prowadzić do ryzyka przedostania się zanieczyszczeń do wód gruntowych i w konsekwencji – do ujęć wody pitnej. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest możliwość lokalnych podtopień i zagrożenia powodziowego, które w przypadku awarii systemu oczyszczania zwiększają prawdopodobieństwo skażenia środowiska wodnego. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w projekcie planu miejscowego nie dopuszczono stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, a jedyną formą indywidualnej gospodarki ściekowej przewidzianą do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej pozostają szczelne zbiorniki bezodpływowe. Rozwiązanie to, choć mniej korzystne ekonomicznie, zapewnia pełną ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, a tym samym bezpieczeństwo dla zdrowia ludzi oraz ochronę zasobów środowiska

13) **Zapobieganie poważnym awariom**
W planie wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować poważne awarie, co minimalizuje zagrożenia dla zdrowia ludzi i środowiska.

14) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**
Na obszarze objętym planem nie występują tereny rolnicze, co wyklucza konieczność regulacji związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wpływem na rozwój rolnictwa. Plan nie narusza funkcji produkcyjnych gruntów rolnych na terenach sąsiednich, zachowując ich integralność i ciągłość.

Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781)

W miejscowości Stany, Lipiny, pomimo ograniczeń infrastrukturalnych, plan miejscowy spełnia wymagania określone w pkt 4 poprzez wskazanie lokalizacji nowej zabudowy w sposób uporządkowany, w granicach istniejącej jednostki osadniczej, z poszanowaniem ładu przestrzennego. Tereny objęte planem mają dostęp do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej, co stanowi podstawę do dalszego rozwoju infrastruktury, a nowoczesne rozwiązania techniczne –takie jak zbiorniki bezodpływowe – umożliwiają realizację inwestycji także w warunkach braku kanalizacji zbiorczej. Plan wspiera również rozwój zabudowy w miejscach, gdzie inwestorzy już uzyskali warunki zabudowy i są w trakcie procedur budowlanych, dzięki czemu nie zostaje przerwana ciągłość inwestycyjna i możliwe jest dalsze racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538, 781)

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781), przyjętej Uchwałą Nr L/327/2018 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól.

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

Dla obszaru objętego planem Studium przewiduje przeznaczenie:

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

- *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
- *teren zabudowy zagrodowej*
- *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*
- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

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

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

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

- granice poszczególnych obszarów przeznaczeń powinny być traktowane jako przybliżone i mogą podlegać pewnym korektom i uściśleniu w planach miejscowych w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów maksymalnie o 30 m;
- w ramach obszarów wód powierzchniowych dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- w celu zwiększenia ochrony i zapewnienia bezpiecznego i swobodnego ruchu dla zwierząt, w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem PU4, od strony osi istniejących przejść dla zwierząt na drodze ekspresowej S3, zaleca się wprowadzenie dodatkowych izolacji wzdłuż granicy terenów PU4 i ZN, składających się z wysokich drzew oraz gęsto rosnących krzewów, które będą pełnić rolę buforu, naturalnej bariery dźwiękowej i wizualnej;
- w ramach określonych obszarów przeznaczeń, z wyjątkiem obszarów wyłączonych spod zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności:
    - *altan, wiat, zadaszeń, budynków gospodarczych, garaży,*
    - *miejsc do gromadzenia odpadów,*
    - *terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,*
    - *elementów małej architektury;*
- w ramach określonych obszarów przeznaczeń dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń umożliwiających prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności:
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

- *urządzenia, sieci i obiekty, służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń,*
- *urządzenia, sieci i obiekty służące do zaopatrzenia ludności w wodę,*
- *urządzenia, sieci i obiekty służące do przesyłania, oczyszczania, odprowadzania ścieków oraz prowadzenia gospodarki osadowej,*
- *urządzenia, sieci i obiekty łączności,*
- *elementów służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,*
- *dojazdów i dojść,*
- *miejsc do parkowania,*
- *placów manewrowych;*

– do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wprowadzić zapisy poświęcone ochronie przed hałasem drogowym. Należy podjąć działania, które mają na celu rozdzielenie stref oddziaływania hałasu samochodowego od terenów mieszkalnych (szczególnie dla nowo tworzonych terenów zabudowy mieszkaniowej). W miejscach o największym oddziaływaniu ponadnormatywnego poziomu hałasu należy rozważyć możliwość tworzenia stref ograniczonego użytkowania;
– na terenach dotychczas zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, dopuszcza się dodatkowo takie klasy przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego dla miejscowości Stany, Lipiny może pozytywnie wpłynąć na budżet gminy poprzez zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości, w miarę realizacji nowych inwestycji budowlanych. Ponadto plan umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach prywatnych, co może przyczynić się do wzrostu liczby mieszkańców, a tym samym zwiększenia dochodów z udziału gminy w podatkach PIT i CIT. Jasne zasady zagospodarowania przestrzennego ograniczają również ryzyko kosztownych sporów prawnych i przyczyniają się do efektywniejszego planowania inwestycji infrastrukturalnych w przyszłości.