UCHWAŁA NR XVII/225/2026
RADY GMINY NOWA SÓL

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) w związku z 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Sól V/49/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kiełcz wraz z jej zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Nowa Sól nr XVI/209/2026 z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Nowa Sól nr V/49/2024 z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kiełcz, Rada Gminy Nowa Sól uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kiełcz, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć wyznaczoną linię ograniczającą obszar, w obrębie którego dopuszcza się budowę budynków. Zasadzie tej nie podlegają:

a) obiekty towarzyszące i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

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

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

c) podziemne części budynków;

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

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

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

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

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

10) **strefie zieleni** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu w ramach określonego przeznaczenia terenu i oznaczoną graficznie, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, spełniającą rolę bariery izolacyjnej, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w wymaganej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

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

12) **budynkach cmentarnych-** należy przez to rozumieć budynki zlokalizowane na terenie cmentarza, przeznaczone do obsługi funkcji cmentarnej, w szczególności domy przedpogrzebowe, kaplice cmentarne, kostnice, budynki administracyjne, techniczne, gospodarcze i socjalne związane z funkcjonowaniem i utrzymaniem cmentarza;

13) **budowlach cmentarnych-** należy przez to rozumieć budowle służące bezpośrednio celom grzebalnym lub upamiętniającym zmarłych, zlokalizowane na terenie cmentarza, w szczególności: nagrobki, grobowce, kolumbaria, katakumby, pomniki, mauzolea niebędące budynkami, obiekty małej architektury , instalacje techniczne oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

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

2) **MN-UR-** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług kultu religijnego;

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

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

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

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

7) **U**- teren usług;

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

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

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

11) **UA**– teren usług biurowych i administracji;

12) **PEF**- teren elektrowni słonecznej;

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

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

15) **IE**- teren elektroenergetyki;

16) **RNL**- teren łąk i pastwisk;

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

18) **L**- teren lasu;

19) **Z**- teren zieleni;

20) **ZP**- teren zieleni urządzonej;

21) **C**- teren cmentarza;

22) **N**- teren niesklasyfikowany.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

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

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

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

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

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

5) dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących na granicy działek;

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

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

8) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej oraz dopuszcza się infrastrukturę techniczną 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 MN, MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1N- jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

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

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

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

4. Ustala się strefy ochrony sanitarnej od terenu o symbolu 1C- cmentarz, o szerokości 50m i 150m, w granicach których obowiązują ustalenia planu zgodnie z §12 ust. 4 oraz przepisy odrębne.

5. Ustala się strefę ochrony terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 50 kW, której granice są tożsame z granicami terenu oznaczonego symbolem 1PEF. W granicach tej strefy wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

6. Ustala się strefę 50m od stopy wału przeciwpowodziowego dla której obowiązują przepisy odrębne.

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

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest historyczny układ ruralistyczny wsi Kiełcz ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków w którym:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie i ochronę historycznego układu wsi,

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

c) pokrycia dachowe zgodne z historycznymi,

d) utrzymanie detalu architektonicznego,

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

2) zakazuje się:

a) przebudowy istniejących budynków o walorach zabytkowych,

b) zagęszczania zabudowy w sposób dysharmonizujący,

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

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

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

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

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

1) Kiełcz, stanowisko nr 7 (AZP 66-16/80);

2) Kiełcz, stanowisko nr 1 (AZP 66-16/75).

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

4. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) zabytkowa dzwonnica w Kiełczu;

2) dawny cmentarz ewangelicki z XIX w.

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 obowiązują przepisy odrębne.

6. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 obowiązują ustalenia:

1) nakaz:

a) zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie proporcji, bryły, geometrii dachu,

b) utrzymania elementów historycznej konstrukcji i wykończenia, a w przypadku konieczności wymiany, zastosowanie materiału tożsamego;

2) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycje.

7. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 obowiązują ustalenia:

1) nakaz:

a) zachowania i ochrony starodrzewu, komponowanej zieleni,

b) zachowania historycznych obiektów sepulkralnych;

2) zakaz lokalizowania nowej zabudowy i zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru.

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

- przy ul. Cichej 1 - dom i budynek gospodarczy

- przy ul. Kolejowej 2- dom,

- przy ul. Kolejowej 6 - dom ,

- przy ul. Leśnej 2 - dom ,

- przy ul. Lipowej 1 - dom

- przy ul. Lipowej 2 - dom,

- przy ul. Lipowej 8 - dom,

- przy ul. Lipowej 9 - dom,

- przy ul. Lipowej 11 - dom,

- przy ul. Lipowej 12 - dom,

- przy ul. Odrzańskiej 4 – dom i budynek gospodarczy,

- przy ul. Odrzańskiej 11 - dom,

- przy ul. Odrzańskiej 13 – dom i budynek gospodarczy,

- przy ul. Odrzańskiej 25 – dom i budynek gospodarczy,
- przy ul. Odrzańskiej 28 - dom,
- przy ul. Odrzańskiej 29 – dom, budynek gospodarczy i stodoła,
- przy ul. Odrzańskiej 30 - dom, -przy ul. Odrzańskiej 31 - dom,
- przy ul. Odrzańskiej 33 - dom,
- przy ul. Odrzańskiej 35 – dom i budynek gospodarczy,
- przy ul. Odrzańskiej 38- dom i budynek gospodarczy,
- przy ul. Odrzańskiej 39 - dom,
- przy ul. Odrzańskiej 43 – dom i budynek gospodarczy,
- przy ul. Odrzańskiej 49 - dom,
- przy ul. Odrzańskiej 51 - dom,
- przy ul. Poprzecznej 2- dom, budynek gospodarczy i stodoła,
- przy ul. Szkolnej 25 - dom,
- przy ul. Szkolnej 26 - dom,
- przy ul. Szkolnej 29- dom i stodoła,
- przy ul. Szkolnej 30 - dom,
- przy ul. Szkolnej 31- dom,
- przy ul. Wąskiej 2- dom i budynek gospodarczy,
- przy ul. Zielonej 5 - dom,
- przy ul. Zielonej 11 - dom,
- przy ul. Zielonej 14- dom ,
- przy ul. Zielonej 15- dom.

9. Dla zabytków, o których mowa w ust. 8 obowiązują 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).

10. 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) 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, US, UK 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

2. Obszar objęty planem, w części położony jest w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) w obszarach Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 i Nowosolska Dolina Odry PLH080014;

2) w Obszarach Chronionego Krajobrazu „Nowosolska Dolina Odry" i „Wzgórza Dalkowskie".

3. Obszar objęty planem, w części położony jest w granicy Krajobrazu Priorytetowego Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański- Nowa Sól.

4. Obszar objęty planem, w części położony jest:

1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym:

a) na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ,

b) na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) w obszarze położonym pomiędzy linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano wał przeciwpowodziowy;

2) w granicach narażonych na zalanie, w tym:

a) na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,

b) na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania.

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 – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 150° .

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, 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 odrębnymi;

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

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

4. W zakresie stref ochrony sanitarnej od cmentarza:

1) W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 50m:

a) ustala się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, ujęć wody, studni i innych źródeł czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną oraz obiekty towarzyszące.

2) 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.

5. Na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Odry, nakazuje się sytuowanie budynków w sposób zapewniający zabezpieczenie obiektów przed zalaniem wodami powodziowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

3) wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę drogową.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 7 ust. 4.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

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

3) zakazuje się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

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

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

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

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

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

6) dla zabudowy usługowej biurowej i administracji obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni obiektów usługowych;

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 lub z dróg znajdujących się poza granicami planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym z wyłączeniem terenu 1PEF, nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 50 kW, oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

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

§ 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 SZCZEGÓŁOWEPrzeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m^2,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 650m^2.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-UR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi kultu religijnego**;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% ,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla budynków usług kultu religijnego: 13m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- dla budynków mieszkalnych: 18m,

- dla budynków usług kultu religijnego: 25m,

g) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 45°.

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: 10m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,
- dla pozostałej zabudowy krytej dachem płaskim: 3,5m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18m,

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

5. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 12MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

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

6. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 7m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: $1500m^{2}$.

7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **11MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

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

8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **35MNW, 36MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 17m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°.

9. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **37MNW** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 17m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°.

10. 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 hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług administracji;

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych i dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-45°.

11. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MNW-U** ustala się:

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

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

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

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.6 ,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

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

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

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

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 2.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12m,

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

14. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **6MNW-U, 7MNW-U** ustala się:

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

2) zakazuje się lokalizacji stolarni, ślusarni i krematoriów;

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych : 10m,

- dla pozostałej: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

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

15. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW-RZM, 2MNW-RZM** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

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

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, dachy dwuspadowe, dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-45°.

16. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM, 8MNW-RZM, 9MNW-RZM, 10MNW-RZM, 11MNW-RZM, 12MNW-RZM, 13MNW-RZM, 14MNW-RZM, 15MNW-RZM** ustala się:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

g) geometria dachu:

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

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

17. 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: 0.7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 12m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16m,

g) geometria dachu:

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

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-45°.

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

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

2) zakazuje się lokalizacji krematoriów;

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 8m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 26m,

f) geometria dachu dla budynków usługowych i pozostałej zabudowy: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°.

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

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

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: -dla budynków usługowych: 10m,

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

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

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

f) geometria dachu:

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

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

20. 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: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług sportu i rekreacji: 15m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 60m,

g) geometria dachu:

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

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultury i rozrywki: 10m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.1,

- maksymalny: 1.0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług kultu religijnego: 13m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 24,5m,

f) geometria dachu dla budynków usług kultu religijnego i dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowy o kącie nachylenia od 20°-50°.

23. Dla **terenu usług biurowych i administracji,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UA** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi biurowe i administracji**;

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: 1.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług administracji: 10m,

- dla pozostałej zabudowy krytej dachem dwuspadowym: 6m,

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 32m,

g) geometria dachu:

- dla budynków usług administracji: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-50°,

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

24. Dla **terenu elektrowni słonecznej,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **elektrownia słoneczna**;

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: 0.85,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5m.

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

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

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

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 5m.

26. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR , 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR** 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.

27. Dla **terenów elektroenergetyki**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE** 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.

28. Dla **terenów łąk i pastwisk**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL** ustala się:

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

2) dopuszcza się **drogi transportu rolnego oraz infrastrukturę techniczną z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku** zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zabudowy.

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

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

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

3) zakaz zabudowy.

30. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L, 5L, 6L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **las;**

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

31. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2L, 3L, 4L, 7L, 8L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **las;**

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 25m,

g) geometria dachu:

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

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

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 3m.

33. 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: 3m.

34. Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1C** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **cmentarz**;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.1,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 3m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15m,

f) geometria dachu dla budynków cmentarnych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 35°-45°.

35. Dla **terenu niesklasyfikowanego**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1N** ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: **żłobek lub przedszkole**;

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: 0.9,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku żłobka i przedszkola: 11m,

- dla pozostałej zabudowy: 6m,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m,

f) geometria dachu:

- dla budynku żłobka i przedszkola: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe o kącie nachylenia od 35°-50°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35°-45°.

36. Dla **terenu niesklasyfikowanego**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2N** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **wał przeciwpowodziowy**;

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

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 XVII/225/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI KIEŁCZ

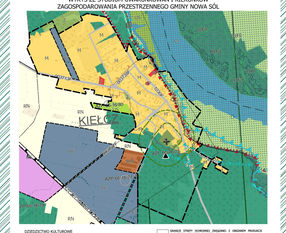
SKALA 1:1 000

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
Układ współrzędnych: PUWG 1992, EPSG:2180
Nazwa materiału: mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.730.2025_0804_P
Data wykonania kopii: 07.04.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA SÓL



DZIEDZICTWO KULTUROWE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBSZAR DAWNEGO CMENTARZA EWANGELICKIEGO Z XIX W.

OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA
- OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIA UJĘTE W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM

OCHRONA PRZYRODY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NOWOSOLSKA DOLINA ODRY - RUMIANKA
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NOWOSOLSKA DOLINA ODRY
- NADTORFIE POGOZDZIN

ZAGROŻENIE POWODZIOWE
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO W PRZYPADKU ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPOWANIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPOWANIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

KOMUNIKACJA
- DROGA KLASY GMINNEJ
- DROGA KLASY POWIATOWEJ

- OBSZARY: ORGANY GOSPODARCZE, ZABUDOWA Z UDZIAŁEM PRODUKCJI
- OBSZARY: ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- OBSZARY: PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- OBSZARY: SPORTU I REKREACJI
- OBSZARY: ZIELENI
- OBSZARY: CMENTARZY
- OBSZARY: ZIELENI Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA - 50 m.
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA - 150 m.

GRANICA OPRACOWANIA MPZP

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 6m — linia wymiarowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni
- strefa techniczno-ochronna cieku wodnego
- pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
- historyczny układ ruralistyczny wsi Kiełcz ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- obszar dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX w. ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- AZP 96-30/88 — stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz z numerm identyfikacyjnym
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 50m
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 150m
- Krajobraz Priorytetowy - Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański – Nowa Sól
- Obszar Chronionego Krajobrazu - Nowosolska Dolina Odry
- Obszar Chronionego Krajobrazu - Wzgórza Dalkowskie
- Obszar Natura 2000 - Dolina Środkowej Odry PLB080004
- Obszar Natura 2000 - Nowosolska Dolina Odry PLH080014
- granica 50m od wału przeciwpowodziowego
- obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-UR — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług kultu religijnego
- 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
- U — teren usług
- US — teren usług sportu i rekreacji
- UK — teren usług kultury i rozrywki
- UR — teren usług kultu religijnego
- UA — teren usług biurowych i administracji
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KD — teren komunikacji drogowej publicznej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE — teren elektroenergetyki
- RNL — teren łąk i pastwisk
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L — teren lasu
- Z — teren zieleni
- ZP — teren zieleni urządzonej
- C — teren cmentarza
- N — teren niesklasyfikowany

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 15kV — linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN
- 0,4kV — linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN-0,4kV
- historyczny układ ruralistyczny wsi Kiełcz ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, znajdujący się poza granicą planu
- AZP 96-30/88 — stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz z numerm identyfikacyjnym, znajdujące się poza granicami planu
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 150m, znajdująca się poza granicami planu
- Krajobraz Priorytetowy - Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański – Nowa Sól, znajdujący się poza granicami planu
- Obszary Chronionego Krajobrazu - Nowosolska Dolina Odry, znajdujący się poza granicami planu
- Obszary Chronionego Krajobrazu - Wzgórza Dalkowskie, znajdujący się poza granicami planu
- Obszar Natura 2000 - Dolina Środkowej Odry PLB080004, znajdujący się poza granicami planu
- Obszar Natura 2000 - Nowosolska Dolina Odry PLH080014, znajdujący się poza granicami planu
- granica 50m od wału przeciwpowodziowego, znajdująca się poza granicami planu
- obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego, znajdujące się poza granicami planu
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, znajdujące się poza granicami planu
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, znajdujące się poza granicami planu
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, znajdujące się poza granicami planu

Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz- Głogów

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/225/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/225/2026
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

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

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

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

1) budowę infrastruktury technicznej,
2) budowę dróg
3) budowę sieci wodnokanalizacyjnych.

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/225/2026

Rady Gminy Nowa Sól

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

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

W toku prac nad projektem planu, uchwałą nr XVI/209/2026 z dnia 17 czerwca 2026 r., dokonano zmiany wyżej wymienionej uchwały intencyjnej w zakresie korekty granic obszaru objętego opracowaniem. Zmiana ta miała wyłącznie charakter techniczny oraz porządkujący i polegała na dostosowaniu granic planu do aktualnego przebiegu działek ewidencyjnych (wynikających z obowiązujących danych geodezyjnych). Korekta ta nie wpłynęła na merytoryczne ustalenia projektu planu.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kiełcz stanowi niezbędne narzędzie dla zapewnienia ładu przestrzennego, spójności rozwoju oraz wysokiej jakości przestrzeni publicznej i prywatnej w tej miejscowości. Plan wprowadza nowe, racjonalne rozwiązania komunikacyjne oraz porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną Kiełcza, umożliwiając jego dalszy rozwój przy zachowaniu wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych tego obszaru.

W projekcie planu szczególną uwagę poświęcono ochronie środowiska oraz zapewnieniu zrównoważonego rozwoju. Tereny cenne przyrodniczo, objęte formami ochrony, takie jak obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu czy krajobraz priorytetowy, zostały zachowane w stanie nienaruszonym. Rozwiązania projektowe zostały tak zaprojektowane, aby harmonijnie komponowały się z istniejącą strukturą przestrzenną oraz zróżnicowaniem krajobrazowym Kiełcza. Taka forma planowania stanowi wyraz dbałości o przyrodę i zachowanie naturalnej równowagi przestrzeni.

Plan przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową o charakterze zwartym, co wiąże się ze stałym i intensywnym generowaniem ścieków bytowych. W takich warunkach stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, nawet biologicznych, wiązałoby się z ryzykiem obciążenia gruntu znaczną ilością ścieków oczyszczonych, których odprowadzenie do gruntu mogłoby skutkować infiltracją zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. W obrębie doliny Odry (jednostka hydrogeologiczna 7 n-p.pż/d/zsP/Q) zwierciadło wody występuje już na głębokości 1–5 m p.p.t., przy czym warstwa wodonośna zbudowana jest z przepuszczalnych piasków i żwirów rzecznych, lokalnie przykrytych cienką warstwą glin zwałowych. W północnej części obszaru (jednostka hydrogeologiczna 4 pż/rs/zsG/Q) pierwszy poziom wodonośny, będący jednocześnie głównym użytkowym poziomem wodonośnym (GUPW), również charakteryzuje się niewielką głębokością zwierciadła (najczęściej 2–5 m p.p.t., miejscami 5–10 m) oraz występowaniem w bardzo przepuszczalnych utworach wodnolodowcowych, wobec czego formą zagospodarowania ścieków bytowych jest kanalizacja sanitarna zaś do czasu rozbudowy kanalizacji dopuszczono możliwość zapatrzenia w szczelne zbiorniki bezodpływowe, których lokalizacja i eksploatacja muszą spełniać wymagania przepisów odrębnych, w tym w zakresie szczelności, legalnego odbioru i dokumentowania wywozu nieczystości.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, co stanowi odpowiedź na aktualne zagospodarowanie tego obszaru. Zostały one określone w miejscach, gdzie według danych GUS zarejestrowane są gospodarstwa rolne. W celu uniknięcia ograniczenia możliwości dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej ustalono właśnie taki rodzaj przeznaczenia terenów. Ze względu na swoje niewielkie powierzchnie, obszary te harmonijnie wpisują się w układ przestrzenny wsi Kiełcza.

Plan uwzględnia potrzeby inwestorów, postulaty mieszkańców oraz konieczność ochrony prawa własności prywatnej. Na wniosek właściciela jednej z nieruchomości przewidziano przekształcenie części terenu leśnego na cele inwestycyjne, zgodnie z indywidualnym zamierzeniem zabudowy. Z kolei w innych miejscach, z uwagi na konieczność poprawy dostępności komunikacyjnej i poszerzenia układu drogowego, przewidziano niewielką zmianę terenów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie te działania mają charakter punktowy i zostały przeprowadzone w sposób wyważony, z poszanowaniem interesu publicznego oraz w zgodzie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani udokumentowane złoża kopalin. W związku z tym elementy te nie zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

Warto podkreślić, że Kiełcz posiada szczególne predyspozycje rozwojowe ze względu na swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Nowa Sól oraz dzięki nowo wybudowanej ścieżce rowerowej, która łączy miejscowość z miastem. Tworzy to wyjątkowe warunki do życia w otoczeniu przyrody, przy jednoczesnym komforcie korzystania z infrastruktury miejskiej. Aby zapobiec dalszej chaotycznej zabudowie oraz niekontrolowanemu przekształcaniu krajobrazu, uchwalenie planu jest działaniem koniecznym i uzasadnionym.

Plan obejmuje ochronę cennych zasobów dziedzictwa kulturowego. Uwzględniono w nim liczne stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe oraz całe obszary o wysokich walorach kulturowych i krajobrazowych, zapewniając ich właściwe zabezpieczenie i zachowanie dla przyszłych pokoleń.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kiełcz w sposób całościowy i racjonalny odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności, inwestorów oraz wymogi ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Plan umożliwia harmonijny i zrównoważony rozwój miejscowości, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz wzmacniając potencjał rozwojowy Kiełcza.

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

Przebieg procedury planistycznej wyglądał następująco:

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nowa Sól www.bip.nowasol.pl, a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń w miejscowości Kiełcz oraz w Urzędzie Gminy Nowa Sól o przystąpieniu do sporządzenia planu. W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęło kilka wniosków mieszańców oraz wnioski właściwych organów i instytucji, które zostały uwzględnione w planie miejscowym. Szczegółowe wykazy stanowią część dokumentacji planistycznej.

W związku z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) 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 Kiełcz.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (znak pisma nr WZŚ.411.185.2024.EK z dnia 8 lipca 2025 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowej Soli (znak pisma nr NZ.9022.1.7.2025 z dnia 1 lipca 2025 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kiełcz 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670.).

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

Pismem z dnia 16 marca 2026r. znak pisma nr. DW.V.7151.1.5.2026 Marszałek Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Pismem z dnia 10.06.2026 znak pisma nr. DLŁ-ZNL.8130.39.2026.AG Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne będących własnością Skarbu Państwa.

Teren planu obejmuje część gruntów klasy III które w planie zostały przeznaczone na tereny rolne, wobec czego nie wymaga się zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

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

W ramach konsultacji przeprowadzono zbieranie uwag na piśmie w wyznaczonym terminie oraz zorganizowano spotkanie otwarte w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, które odbyło się w dniu 15 kwietnia w Sali Wiejskiej w Kiełczu.

Dodatkowo, celem zapewnienia możliwości indywidualnych konsultacji, zorganizowano dwa dyżury projektanta: pierwszy w dniu 15 kwietnia 2026 r. w godzinach 16:00-16:30 w Sali Wiejskiej w Kiełczu , a drugi w dniu 20 kwietnia 2026 r. w godzinach 16:30- 17:00 w Urzędzie Gminy Nowa Sól.

W trakcie trwania konsultacji społecznych do projektu planu nie zgłoszono uwag. Szczegółowy przebieg procesu konsultacyjnego został przedstawiony w raporcie z konsultacji społecznych.

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

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

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan określa linie zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. 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, urządzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz wyznaczenie terenów biologicznie czynnych.

3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**
W planie określono zasady dotyczące 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 Kiełcz.

4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
W planie wyznaczono tereny biologicznie czynne, zakaz zabudowy na glebach wysokiej klasy bonitacyjnej oraz ograniczenie możliwości zabudowy na gruntach leśnych. Zachowano tereny retencyjne i dopuszczono rozwiązania sprzyjające retencji wód opadowych. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin. W związku z tym w planie nie wprowadzono zapisów dotyczących ochrony złóż. Wprowadzono także zapisy ograniczające emisję zanieczyszczeń i wspierające adaptację do zmian klimatu. Plan chroni dziedzictwo kulturowe i zabytki poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz zasady ich zagospodarowania.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)**
W planie zapewniono odpowiednie 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**
W planie racjonalnie wykorzystano tereny inwestycyjne, zapewniono dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej oraz wyznaczono tereny pod zabudowę o różnych funkcjach – mieszkaniowej i usługowej. Takie rozwiązania sprzyjają rozwojowi lokalnej gospodarki, efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury oraz zwiększają atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

7) **Prawo własności**
W planie zapewniono takie kształtowanie przeznaczenia terenów, które umożliwia racjonalne korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich funkcją oraz potencjałem. Rozwiązania planistyczne nie ograniczają nadmiernie możliwości zagospodarowania działek, ale tam, gdzie to konieczne. Plan zapewnia możliwość realizacji inwestycji prywatnych przy zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu interesu ogółu.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Plan zapewnienia możliwości dojazdu służb ratunkowych i porządkowych, a zaprojektowany układu komunikacyjny ma na celu sprawną ewakuacje oraz łatwy dostęp do wszystkich obszarów objętych planem. W planie dopuszczono realizację obiektów ochronnych.

9) **Potrzeby interesu publicznego**
W planie wyznaczono tereny pod infrastrukturę techniczną, drogową, tereny zieleni, ciągi piesze oraz przestrzenie publiczne sprzyjające integracji społecznej i dostępności usług. Plan wspiera rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i komunikacyjnych w sposób zrównoważony, zapewniający wysoką jakość życia mieszkańców. Uwzględniono także

ochronę środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz zapewnienie bezpieczeństwa, co służy dobru ogółu i harmonijnemu rozwojowi przestrzeni.

10) **Rozwój infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowych**
Plan zaspokoja potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez możliwość na całym obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej.

11) **Udział społeczeństwa i jawność procedur planistycznych**
W procesie opracowywania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu 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. 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.

12) **Zasoby wodne**
Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

13) **Zapobieganie poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**
W planie wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować poważne awarie. Plan skutecznie zapobiega powstawaniu zagrożeń dla zdrowia ludzi oraz środowiska, ograniczając ryzyko wystąpienia niebezpiecznych sytuacji i ich negatywnych skutków.

14) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**
Nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod rolniczą przestrzeń produkcyjną ani rozwój produkcji rolniczej, ponieważ granice opracowania obejmują przede wszystkim obszary zabudowy mieszkaniowej oraz tereny o innym przeznaczeniu niezwiązanym z działalnością rolniczą.

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

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

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

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

Ponadto, plan przewiduje rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszym i rowerzystom, co zwiększa dostępność przestrzeni oraz wspiera aktywne formy transportu. Plan dopuszcza lokalizację nowych inwestycji na terenach peryferyjnych, przy czym priorytetem jest wybór obszarów najlepiej przygotowanych pod względem infrastruktury technicznej i

komunikacyjnej, zapewniających odpowiedni poziom wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne.

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

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

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

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

Dla obszaru objętego planem Studium przewiduje przeznaczenie:
OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (M), *na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*

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

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

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

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

- *teren usług*
- *teren drobnej wytwórczości*
- *teren lasu*

- *teren zieleni*
- *teren wód*
- *teren zabudowy mieszkaniowej*

***OBSZARY LASÓW (L**), na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*
- *teren lasu*
- *teren rolnictwa z zakazem zabudowy*
- *teren wód*

***OBSZARY ZIELENI (Z),** na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*
- *teren zieleni*
- *teren usług sportu i rekreacji*
- *teren obsługi komunikacji*
- *teren rolnictwa z zakazem zabudowy*
- *teren lasu*
- *teren wód*

***OBSZARY SPORTU I REKREACJI (US)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*
- *teren usług sportu i rekreacji*
- *teren usług kultury i rozrywki*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

***OBSZARY PRODUKCJI ENERGII (PE**), na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*
- *teren produkcji energii*
- *teren magazynowania energii*
- *teren lasu*
- *teren zieleni*
- *teren wód*

***OBSZARY CMENTARZY (C)**, na którym dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu:*
- *teren cmentarza*
- *teren zieleni naturalnej*
- *teren zieleni urządzonej*
- *teren wód*
- *teren usług kultu religijnego*
- *teren usług handlu*

Ponadto w Studium ustalono wytyczne w zakresie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- granice poszczególnych obszarów przeznaczeń powinny być traktowane jako przybliżone i mogą podlegać pewnym korektom i uściśleniu w planach miejscowych w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów maksymalnie o 30 m;
- w ramach obszarów wód powierzchniowych dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- w celu zwiększenia ochrony i zapewnienia bezpiecznego i swobodnego ruchu dla zwierząt, w ramach obszarów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem PU4, od strony osi istniejących przejść dla zwierząt na drodze ekspresowej S3, zaleca się

wprowadzenie dodatkowych izolacji wzdłuż granicy terenów PU4 i ZN, składających się z wysokich drzew oraz gęsto rosnących krzewów, które będą pełnić rolę buforu, naturalnej bariery dźwiękowej i wizualnej;

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wprowadzenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało istotny wpływ na finanse publiczne, a szczególnie na budżet gminy. Realizacja planu wiąże się przede wszystkim z koniecznością rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim sieci drogowej. Budowa nowych dróg, a także rozbudowa i dostosowanie istniejących, jest niezbędna, aby zapewnić sprawny i bezpieczny dojazd do nowo powstających terenów zabudowy, co generuje znaczne koszty inwestycyjne dla gminy.

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

W dłuższej perspektywie, dobrze zaprojektowany i zrealizowany plan zagospodarowania przestrzennego może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, co przełoży się na dalsze wpływy do budżetu oraz rozwój lokalnej gospodarki. Należy jednak pamiętać, że początkowe nakłady inwestycyjne związane z rozbudową infrastruktury będą wymagały

odpowiedniego planowania i zabezpieczenia środków finansowych, w tym pozyskania funduszy zewnętrznych, np. z programów unijnych lub dotacji celowych.

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