

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWA SÓL
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów
ewidencyjnych Lubięcin, Chelmek, Dąbrowno, gmina Nowa Sól**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/99/2025 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubięcin, Chelmek, Dąbrowno, gmina Nowa Sól, oraz stwierdzając, że plan zgodny jest z ustaleniami planu ogólnego gminy Nowa Sól przyjętego Uchwałą Nr XVIII/228/2026 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 28 sierpnia 2026 r.,

Rada Gminy Nowa Sól uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubięcin, Chelmek, Dąbrowno, gmina Nowa Sól, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 1723,8 ha, zwany dalej planem.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w §1, pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:2000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załącznik nr 1.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne.
- §5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem AZP;
- 7) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) rów do zachowania;
- 9) odległość 700 m od elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej;
- 10) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) UT – teren usług turystyki,
 - c) UT-US-KL – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub komunikacji lotniczej,
 - d) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - e) U-PS – teren usług lub składów i magazynów,
 - f) PEW – teren elektrowni wiatrowej,
 - g) PEW-PEF – teren elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej,
 - h) PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - i) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - j) KDL – teren drogi lokalnej,
 - k) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - l) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - m) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - n) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - o) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - p) L – teren lasu,
 - q) Z – teren zieleni,
 - r) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Oznaczenia graficzne w części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- §6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- §7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonych w części graficznej planu symbolami:
 - a) MNW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) UT, UT-US-KL, US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - obiektów budowlanych inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - instalacji odnawialnego źródła energii;
 - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

- 4) zachowanie rowu, zlokalizowanego w terenie 3PEW-PEF i 9PEF, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem lokalizacji przepustów oraz przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu;
- 2) ochronę układu ruralistycznego wsi Dąbrowno w ramach obszaru, o którym mowa w pkt. 1;
- 3) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków: Lubięcin 17 nr AZP 063-018/17, Lubięcin 16 nr AZP 063-018/18, Lubięcin 5 nr AZP 063-17/15, Lubięcin 10 nr AZP 063-17/20, oznaczonych w części graficznej planu symbolem graficznym;
- 4) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowisk, o których mowa w pkt. 3 mają zastosowanie przepisy odrębne.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej do 20,0 m, przy czym dla masztów do pomiaru wiatru do 175,0 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych lub garażowych, zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem PEW i PEW-PEF z uwzględnieniem zasięgu pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej w granicach terenu PEW i PEW-PEF;
- 5) maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych: 9 sztuk.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego ustala się nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z:

- 1) częściowego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławsko-Przemęckie;
- 2) częściowego położenia w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego „Lubięcin – Chełmek” o kodzie 08-315.81-51;
- 3) położenia w całości w granicach złoża rudy miedzi Nowa Sól RM 19783.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) odległość 700 m od elektrowni wiatrowej do budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej oznaczonej w części graficznej planu symbolem graficznym;

- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej, dla linii średniego napięcia, o szerokości 14 m (po 7 m w obie strony od osi linii) oznaczony w części graficznej planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują ograniczenia:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - c) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- 3) po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej znosi się pas technologiczny oraz zakazy określone w pkt 2.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDZ;
- 2) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) droga zbiorcza, oznaczona w części graficznej planu symbolem 1KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) droga lokalna, oznaczona w części graficznej planu symbolem 1KDL o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone w części graficznej planu symbolami 1KDD i 2KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w części graficznej planu symbolami od 1KR do 19KR, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszcza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdy i dojścia niewyznaczone w części graficznej planu z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dla gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych dopuszcza się wyłącznie dojazdy do gruntów rolnych oraz drogi leśne;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg nieoznaczonych w części graficznej planu w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem PEW, PEW-PEF, PEF – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MNW – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,
 - dla terenów UT, US – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla terenu U-PS:
 - dla funkcji usługowej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla funkcji składów i magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla terenu UT-US-KL – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej terenu,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i lit. d,
 - d) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy inwestycji, w której powstają 2 lub mniej miejsc do parkowania.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 90$ mm dla ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit. b
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. $\varnothing 160$ mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. $\varnothing 90$ mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne niskiego oraz średniego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych SN/WN, stacji transformatorowych nN/SN oraz głównych punktów odbioru w granicach planu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem L oraz gruntów rolnych chronionych,
 - c) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - d) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub wykorzystujące energię odnawialną;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony w części graficznej symbolem 1KDZ, związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone w części graficznej symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami PEW, PEW-PEF, PEF, MNW, U-PS, UT, UT-US-KL, US;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, RN, WS, L, Z, ZN.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1MNW i 2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych do 6,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 40° lub dachy płaskie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych do 6,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie

- nachylenia połaci od 35° do 40° lub dachy płaskie,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§20. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1UT i 2UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi turystyki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1UT-US-KL** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) komunikacja lotnicza;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 20000 m²;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 150,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, zgodnie z częścią graficzną planu, oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- e) wysokość zabudowy: do 15,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, zgodnie z częścią graficzną planu.

§23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1U-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi,
 - b) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) elektrownia wiatrowa;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, zgodnie z częścią graficzną planu.

§24. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§25. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolami **1PEW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: elektrownia wiatrowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej w tym masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów energii,
 - b) urządzeń do wytwarzania i magazynowania wodoru;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. g oraz §9 pkt 2,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe;
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270,0 m,
 - h) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§26. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1PEW-PEF, 2PEW-PEF, 3PEW-PEF i 4PEW-PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) elektrownia wiatrowa,
 - b) elektrownia słoneczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej w tym masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów energii,
 - b) urządzeń do wytwarzania i magazynowania wodoru;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. g oraz §9 pkt 2,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe;
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270,0 m,
 - h) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§27. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF i 13PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie – elektrownia słoneczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, urządzenia, instalacji i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów energii,
 - b) urządzeń do wytwarzania i magazynowania wodoru;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu.

§28. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga zbiorcza;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§29. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga lokalna;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§30. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga dojazdowa;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§31. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR i 19KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§32. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN i 27RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – rolnictwo z zakazem zabudowy;
- 2) przez zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt. 1, należy rozumieć zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszczenie obsługi z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§33. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;

- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszczenie obsługi z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.
- §34.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L i 27L** ustala się:
- 1) przeznaczenie – las;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
 - 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszczenie obsługi z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.
- §35.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie – zieleń;
 - 2) przeznaczenie wykluczane – plaża;
 - 3) dopuszczenie realizacji urządzeń turystycznych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, zgodnie z częścią graficzną planu.
- §36.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZN** ustala się:
- 1) przeznaczenie – zieleń nieurządzona;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

- §37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sól.
- §38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.