



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 26 stycznia 2026 r.

Poz. 101

### UCHWAŁA NR XXIII.114.2026 RADY GMINY NIEGOSŁAWICE

z dnia 23 stycznia 2026 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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 zmianami) oraz Uchwałą Nr LV.361.2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice, Rada Gminy Niegosławice uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegosławice” uchwalonego uchwałą Nr L.327.2023 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 czerwca 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegosławice – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Niegosławice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Niegosławice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, numerowymi lub literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren usług oznaczony symbolem 1U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki”;
- 2) w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 100,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, o szerokości po 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na działce nr ewid. 34/4, położonej poza granicami obszaru objętego planem, powiązane z przyległą drogą powiatową nr 1058F,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne:
    - 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;
    - 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
    - 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
    - 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
    - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.
- § 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług turystyki, rekreacji, oświaty, wychowania, kultury, sportu, rekreacji, zdrowia i opieki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) parkingów naziemnych,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,40,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 16,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- d) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

**§ 17.** Tracą moc ustalenia uchwały Nr XL.257.2022 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach: Mycielin, Gościeszowice, Niegosławice, Sucha Dolna, Krzywczyce i Zimna Brzeźnica w gminie Niegosławice w części objętej niniejszym planem.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegosławice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Arkadiusz Szlachetko*



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXIII.114.2026  
Rady Gminy Niegosławice  
z dnia 23 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY GMINY NIEGOSŁAWICE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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 zmianami), oraz wykazu zgłoszonych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice** podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 9 maja 2025 r. do 9 czerwca 2025 r., Rada Gminy Niegosławice nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXIII.114.2026  
Rady Gminy Niegosławice  
z dnia 23 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY GMINY NIEGOSŁAWICE**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Niegosławice rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34/7 w obrębie Sucha Dolna w gminie Niegosławice inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXIII.114.2026  
Rady Gminy Niegosławice  
z dnia 23 stycznia 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**