

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ**

PROJEKT

**Uchwała Nr .../.../2022
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 2022 r.**

.Kwadrat
biuro projektowe

**Kwadrat. Biuro Projektowe
Joanna Kruczek-Rzemyk**

Nowa Sól – 2022 r.

Uchwała Nr .../.../2022
Rady Gminy Nowa Sól
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/135/2020 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 4 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól przyjętego Uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 18 sierpnia 2000 r. z późn. zm., Rada Gminy Nowa Sól uchwała co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu 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. 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - podziemne części budynków;

- 4) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, a także altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury;
- 5) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;

§ 3. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu: **zabudowa rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej;

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zabudowy

- § 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) dla projektowanej zabudowy w zakresie geometrii dachu dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych paramentów na powierzchni nie większej niż 20% całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1ML - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.
 4. Obszar objęty planem, położony jest w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) w obszarze Natura 2000 Pojezierze Sławskie PLB300011;
 - 2) w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławsko-Przemęckie”.

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

§ 6. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1ML:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych podziemnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego lub zbiorowego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 ust. 11;
 - 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN ustala się pas technologiczny - 14m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - 4) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn ustala się pas technologiczny - 7m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - 5) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz zabudowy oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - 6) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania nie obowiązują ustalone pasy technologiczne.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą :
- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii zastrzeżeniem § 8 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 rekreacji indywidualnej - minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 budynek;
 - 2) 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 od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 41;
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległej drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru.

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

- § 9. 1. Ustala się zakaz zabudowy oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 8 ust. 5 pkt 3 i 4.
2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnych linii elektroenergetycznych nie mają zastosowania zakazy, o którym mowa w ust. 1, teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W planie miejscowym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich terenów.

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

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa rekreacji indywidualnej**;
- 2) nieodłączny element przeznaczenia stanowią urządzenia i obiekty towarzyszące bezpośrednio z nim związane, umożliwiające prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej - 12 m,
 - dla pozostałej zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej:
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 40° - 50°,
 - dla pozostałej zabudowy:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 3° - 10°,
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 50°,

- f) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- g) materiały elewacyjne: tynk, drewno, cegła, kamień.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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