



**Uchwała Nr XL/244/09
Rady Gminy Skąpe
z dnia 15 września 2009r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i innej towarzyszącej
w miejscowości Międzylesie, gmina Skąpe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, **uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i innej towarzyszącej w miejscowości Międzylesie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 11,05 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od północy – publiczną drogą powiatową,
- od południa – terenami rolnymi,
- od wschodu – terenami leśnymi,
- od zachodu – terenami rolnymi i zabudowy wsi.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Międzylesie w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

**DZIAŁ II
Ustalenia planu**

**Rozdział 1
Przeznaczenie terenów**

- §2.** 1. Wyznacza się obszary o symbolach na rysunku planu:
1) **U** – tereny usług i działalności gospodarczej,
2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
4) **KD** – tereny publicznych dróg dojazdowych - gminnych,
5) **KX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego,
6) **KS** – tereny parkingów,
7) **KS,ZP** – tereny parkingów i zieleni urządzonej,
8) **EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

**Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §3.** 1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
- §4.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §5.** Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących.
- §6.1.** Kto w trakcie prac ziemnych dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Skąpe.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- §7. 1.** Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Skąpe. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.
2. Planowane prace ziemne w obrębie wskazanego stanowiska archeologicznego, przed rozpoczęciem prac wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
- §8. 1.** Na pokrycia dachów stromych projektowanych budynków mieszkalnych należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
2. Dla budynków mieszkalnych ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego i niebieskiego.
- §9.** Ogrodzenia działek budowlanych nie związanych z funkcją usługową i działalnością gospodarczą muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Od strony granic z terenami związanymi z działalnością gospodarczą dopuszcza się wysokość ogrodzenia 2,20 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
- §10.** Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż,
 - 2) dla pozostałych terenów – ilość miejsc postojowych w zależności od wprowadzonej funkcji usługowej lub działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §11.** Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §12.** Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- §13.** Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
- 1) publicznych dróg dojazdowych gminnych,
 - 2) ciągów pieszo-jezdnym,
 - 3) zieleni urządzonej,
 - 4) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §14.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na:
- 1) 1000 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 1200 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
- 1) słupowych na 3x3m,
 - 2) kompaktowych na 5x6m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- 1) 25% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 40% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U,
 - 3) 60% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,
4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- 1) 60% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - 2) 40% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U,
 - 3) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
5. Ustala się rodzaj zabudowy mieszkaniowej jako wolno stojący dom mieszkalny jednorodzinny. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej i bliźniaczej.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:
- 1) 25 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN,U, 6MN, 7MN, 8MN,
 - 2) 28 m – dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami 9MN, nie dotyczy to działki przyległej do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KX,
- §15.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.
2. Wyznaczone linie zabudowy obowiązują dla ściany głównej elewacji frontowej budynku, tj. elewacji od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście do budynku. Na działkach narożnych dotyczy to także ściany głównej elewacji bocznej budynku.
3. Linie zabudowy nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej na granicy działki w obrębie terenów oznaczonych symbolem MN i MN,U, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej powstanie obiekt o takiej samej funkcji, gabarytach oraz wyglądzie zewnętrznym.
- §16.** 1. Obowiązujące i proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych proponowanych linii podziału wewnętrznego należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §17.** 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§18. 1 MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, rzemiosła:

- 1) ustala się dojazd do terenów publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD1, KD2 oraz KD-P,
- 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku służącego prowadzeniu działalności gospodarczej,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze tj. 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
- 4) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 30°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 50 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu. Dla budynku służącego prowadzeniu działalności gospodarczej ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 100 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 5,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 8 m do kalenicy dachu,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości.

2. 2 U - tereny usług i działalności gospodarczej:

- 1) ustala się dojazd publiczną drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-P,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze tj. 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe o spadkach 10-50°,
- 4) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi na dachach dopuszcza się budowę urządzeń technicznych – klimatyzatorów, doświetli, itp.
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. 3 U - tereny usług i działalności gospodarczej:

- 1) ustala się dojazd publiczną drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KD1 poprzez teren o symbolu 4KS, dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony ciągu pieszo-jezdnego KX,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze tj. 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 11 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe o spadkach 10-50°,
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni minimum 400 m² i realizację szeregową zabudowę o funkcji usługowej z dopuszczeniem realizacji na każdej działce jednego lokalu mieszkalnego dla prowadzącego działalność gospodarczą,
- 6) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej, realizacja obiektów musi odbywać się w oparciu o jedno kompleksowe rozwiązanie architektoniczne elewacji zewnętrznych.

4. 6,7,8,9 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) ustala się dojazd do terenów publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD1 i KD2,
- 2) w obszarze jednej działki budowlanej niezabudowanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- 3) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze tj. 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
- 4) dla nowej zabudowy należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 40 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu.

5. 4 KS - tereny parkingów:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD1,
- 2) poprzez teren należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 3 U,

6. 5 KS,ZP – tereny parkingów i zieleni urządzonej:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD2,
- 2) dopuszcza się budowę pasa parkingowego wzdłuż drogi KD2,
- 3) pozostały teren należy zagospodarować zielenią wysoką i niską – w strefie ograniczonego użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej tylko niską.

7. EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD1 i KD2.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§19. 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

2. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg dojazdowych gminnych i ciągów pieszo-jezdnym.
3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
4. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.
5. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przełożenie i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.

§20. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej wsi Międzylesie na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Przewiduje się zasilanie odbiorców z projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, w ilości wg potrzeb.
3. Pod projektowane stacje transformatorowe należy wydzielać działki o wymiarach wskazanych w §8 ust 2. niniejszej uchwały, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.
4. Projektowane linie elektroenergetyczne przewiduje się jako kablowe.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew na trasach przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz w obszarze strefy ograniczonego użytkowania równej 7,5 m licząc od osi skrajnego przewodu w obie strony.

§21. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

- 1) **KD1** – tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, ustala się minimalną szerokość jezdni 6 m, dopuszcza się budowę miejsc parkingowych wzdłuż terenu ogrodów działkowych,
 - 2) **KD2** – tereny dróg publicznych dojazdowych istniejących, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ustala się szerokość jezdni 5 m, dopuszcza się budowę chodników,
 - 3) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnym, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się prowadzenie ruchu kołowego
2. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowe dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

§22. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
3. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – zaleca się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

§24. 1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Międzylesie.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- §25.** 1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków wskazanej przez organ gminy.
2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §26.** 1. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu wymaganych stref kontrolowanych.
2. Ustala się strefę ochronną dla istniejącego gazociągu g 160 o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- §27.** 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

- §28.** Ustala się 1% -ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem terenu działki nr ewidencyjny 34/10, dla której ww. stawka wynosi 30%.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

- §29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.
- §30.** Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Olczak

