



**UCHWAŁA NR IV/16/2010
RADY GMINY SKĄPE**

z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej w miejscowości Niesulice – obręb Ołobok, 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 uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/204/02 z dnia 30 września 2002r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej w miejscowości Niesulice – obręb Ołobok, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 4,90 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Teren ograniczony jest:

- od północy - terenami wód powierzchniowych śródlądowych – kanał Ołobok,
- od północnego zachodu - terenami sportu, rekreacji i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- od południowego zachodu, południa i południowego wschodu – terenami leśnymi.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu miejscowości Niesulice 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) US – tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usług sportu i rekreacji,
- 2) KD – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 3) WZ – tereny ujęć wody,
- 4) E – 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. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 4. 1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu 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.

§ 5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. 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 środowiska wodnego i leśnego, w tym także na terenach sąsiadujących.

§ 7. 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 Skape.

2. Na terenach objętych obszarem chronionego krajobrazu należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US dopuszcza się wycinki pojedynczych drzew i krzewów w przypadku prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w granicach wykazanych linii zabudowy oraz ze względów bezpieczeństwa publicznego i pożarowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 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 Skape. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń wokół budynków. Dopuszcza się ogrodzenie terenów związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Dopuszcza się ogrodzenie całego wyznaczonego terenu o symbolu na rysunku planu US ogrodzeniem stałym. Ogrodzenie stałe musi być wykonane jako ażurowe, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,10 m.

3. Nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ogrodzeń wokół obiektów zabudowy lotniskowej.

4. Nie dopuszcza się realizacji ogrodzenia stałego z prefabrykowanych paneli żelbetowych.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US od strony kanału Ołobok dopuszcza się realizację ogrodzenia roślinnego w formie żywopłotu.

§ 11. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US. Ilość miejsc postojowych i lokalizacja muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Uciążliwości związane z przewidzianą w planie funkcją terenu muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której przewidziana jest ta funkcja.

Rozdział 5.

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) publicznych dróg dojazdowych,
- 2) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

2. Na terenach przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz reklam,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej, w tym regionalnej sieci szerokopasmowej oraz zieleni niskiej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) na terenach publicznych dróg dojazdowych dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanych z funkcją drogi oraz z funkcją przyległego terenu.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:

- 1) słupowych na 3x3m,
- 2) kompaktowych na 5x6m.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US 25%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US 65%.

4. Zachowuje się istniejące szerokości frontów działek.

§ 16. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linia, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację tego budynku – o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.

2. Linie zabudowy nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, urządzeń infrastruktury technicznej, portierni, urządzeń rekreacyjno-sportowych, elementów małej architektury, niezadaszonych tarasów lokalizowanych w poziomie terenu, parkingów.

4. Dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków zrealizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy do czasu ich technicznego zużycia, bez prawa rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów na nowe działki budowlane, a tym samym nie wyznacza się linii podziału wewnętrznego i nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

2. W ramach odstępstwa od ustaleń §17 ust.1 dopuszcza się wydzielenie odrębnej nieruchomości dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych, w obszarze niezbędnym do funkcjonowania inwestycji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 18. 1. US - tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usług sportu i rekreacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD,
- 2) dopuszcza się realizację placów sportowo-rekreacyjnych i obiektów małej architektury, a także zieleni niskiej w formie skwerów i zielenców,

- 3) dopuszcza się realizację budynków typu letniskowego, służących do okresowego zamieszkiwania w celach wypoczynkowych,
- 4) dopuszcza się budowę nowych lub rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w zakresie funkcji towarzyszących zabudowie rekreacyjno-wypoczynkowej, tj. sanitariaty, budynki gastronomii, kultury, budynki administracyjno-socjalne – w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w przypadku realizacji nowej zabudowy, a także rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) dla zabudowy letniskowej – 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 7 m do kalenicy dachu,
 - b) dla zabudowy gospodarczej i magazynowej – 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 5 m do kalenicy dachu,
 - c) dla budynków gastronomii, kultury, socjalno-administracyjnych – 7 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
- 6) należy stosować dachy dwuspadowe, o spadkach 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 7) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacji wewnętrznej.

2. WZ – tereny ujęć wody:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD poprzez teren o symbolu na rysunku planu US,
- 2) utrzymuje się istniejące zainwestowanie.

3. E – tereny urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD poprzez teren o symbolu na rysunku planu US,
- 2) utrzymuje się istniejące zainwestowanie.

Rozdział 9.

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. 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.

3. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przełożenie i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.

5. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.

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

2. Zasilanie w energię elektryczną należy przewidzieć z istniejących stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E, na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych.

4. Dla zasilania nowoprojektowanych obiektów dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w ilości zabezpieczającej potrzeby. Dopuszcza się lokalizację stacji kompaktowych, wolnostojących, dostosowanych do zasilania liniami kablowymi lub stacji słupowych o mocy według potrzeb.

5. Pod projektowane stacje transformatorowe należy wydzielać działki o wymiarach wskazanych w §15 ust. 1 niniejszej uchwały, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.

6. Projektowane linie elektroenergetyczne przewiduje się realizować jako kablowe.

7. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.

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

1) **KD** – tereny publicznych dróg dojazdowych, pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w obrębie wyznaczonego terenu, ustala się minimalną szerokość jezdni 4,5 m.

2. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowe dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, oświetlenia drogowego i zieleni.

§ 22. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie US, w ilości gwarantującej właściwe składowanie. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

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

2. Na terenie objętym ustaleniami niniejszej uchwały dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń szerokopasmowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 24. 1. Dostawę wody przewiduje się z systemu wodociągowego miejscowości Niesulice.

2. Dopuszcza się dostawę wody z istniejącego ujęcia wody, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ. Dla zasilania nowoprojektowanych obiektów dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody w ilości zabezpieczającej potrzeby.

3. W zakresie lokalizacji i użytkowania ujęć wody obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 25. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

2. Nie dopuszcza 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. Dopuszcza się ogrzewanie budynków gazem płynnym z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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 11.

Stawki procentowe

§ 28. Ustala się 30%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

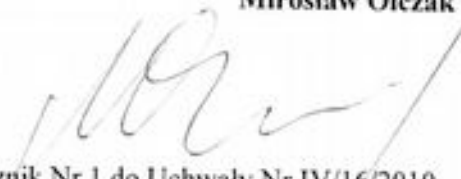
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skape.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Oleczak



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/16/2010

Rady Gminy Skape

z dnia 29 grudnia 2010 r.

Załącznik1.pdf