

UCHWAŁA NR XLIII/376/2022
RADY GMINY SKĄPE

z dnia 6 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze**

*Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503), w związku z Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVIII/318/2021 z dnia 29 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze, **uchwala się, co następuje:***

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVI/305/2021 z dnia 24 września 2021r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami 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,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 3,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym i literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów,
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
- 5) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 7) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym.

DZIAŁ II.
Ustalenia planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 2) **US** – tereny sportu i rekreacji,
- 3) **U** – tereny usług,
- 4) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 5) **US,U** – tereny sportu i rekreacji, tereny usług,
- 6) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wskazanych w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

4. Zakazuje się lokalizowania mikroinstalacji, wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

- 1) tereny o symbolu ML jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolach US, US,U jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4.

§ 9. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Wyznaczają się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach od 5,0 m do 6,0 m.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi.

§ 11. 1. W zakresie kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

2. W zakresie kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne Ołobok 4 (AZP 56-13/13), wskazane na rysunku planu.

2. W obszarze stanowiska archeologicznego, którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:

- 1) tereny publicznych dróg dojazdowych o symbolu KD-D,
- 2) tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,
 - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
 - c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

§ 15. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9, ML10** ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 4,0 m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 8,0 m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, pokryte materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 10,0 m.
 4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 30% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,60,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku rekreacji indywidualnej w odległości 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wiat gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy $30,0 \text{ m}^2$ i maksymalnej wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) typowych przyczep kempingowych, tzw. domków holenderskich, z dopuszczeniem ich zadaszenia w formie wiaty.
 5. Ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW, drogi publicznej o symbolu KD-D.
 6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej $350,0 \text{ m}^2$.
- § 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie: sport i rekreacja.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym budynkami tymczasowymi,
 - 2) możliwość lokalizowania terenowych obiektów sportowych: boisk do gier zespołowych, placów zabaw itp.,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,0,
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) zieleni niskiej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ogrodzeń.
3. Ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
- § 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1, U2, U3** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Ustala się możliwość lokalizowania: budynków gospodarczych, garażowych, parkingów, sezonowych budynków gastronomicznych, wypożyczalni sprzętu turystycznego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) 3,5 m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 7,0 m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, jednospadowe, symetryczne, pokryte materiałem drobnowymiarowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 55,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 30% powierzchni działki,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,30,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - c) miejsc postojowych.

5. Ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu U1 - od publicznej drogi gminnej - poza obszarem opracowania planu, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
- 2) do terenów o symbolach U2, U3 - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KD-D, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna - kanalizacja.

2. Ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, w tym budynkami tymczasowymi,
- 2) lokalizowanie zespołu szczelnych zbiorników bezodpływowych, obsługujących teren planu, wraz z niezbędnym wyposażeniem,
- 3) funkcje dopuszczone: infrastruktura techniczna inna niż kanalizacyjna, zieleń niska.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy 0,0,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 4) zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

4. Ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej - poza obszarem opracowania planu, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US,U ustala się przeznaczenie: sport i rekreacja, usługi.

2. W ramach funkcji sportu i rekreacji ustala się możliwość lokalizowania terenowych obiektów sportowych: boisk do gier zespołowych, placów zabaw itp.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: sezonowych budynków gastronomicznych, wypożyczalni sprzętu turystycznego, wiat rekreacyjnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 3,5 m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 6,0 m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 12,0 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną 30% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 0,30,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- c) miejsc postojowych.

6. Ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KD-D, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 21. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla terenów o symbolu ML - minimum 2 miejsca postojowe na działkę rekreacji indywidualnej,

2) dla terenów o symbolach U, US,U - minimum 1 miejsce postojowe na działkę i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkę.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami ust. 1.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

§ 22. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 24. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 5,0 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 3,0 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

1) zakazuje się:

- a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami §4 ust.4.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

- a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m,
- b) dla stacji kompaktowych 6,0x7,0 m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

§ 27. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe.

3. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

§ 30. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zespołu szczelnych zbiorników bezodpływowych, obsługujących teren planu, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

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

- 1) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 5,0 m,
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 11,5 m.

2. Na skrzyżowaniach dróg KD-D i KDW należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach użytkowania nie mniejsze niż 5,0×5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

3. W liniach rozgraniczających tereny publicznych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej.

4. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 9.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 34. 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 ustaleniami uchwały.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 35. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

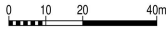
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

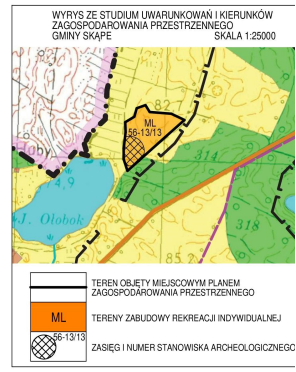
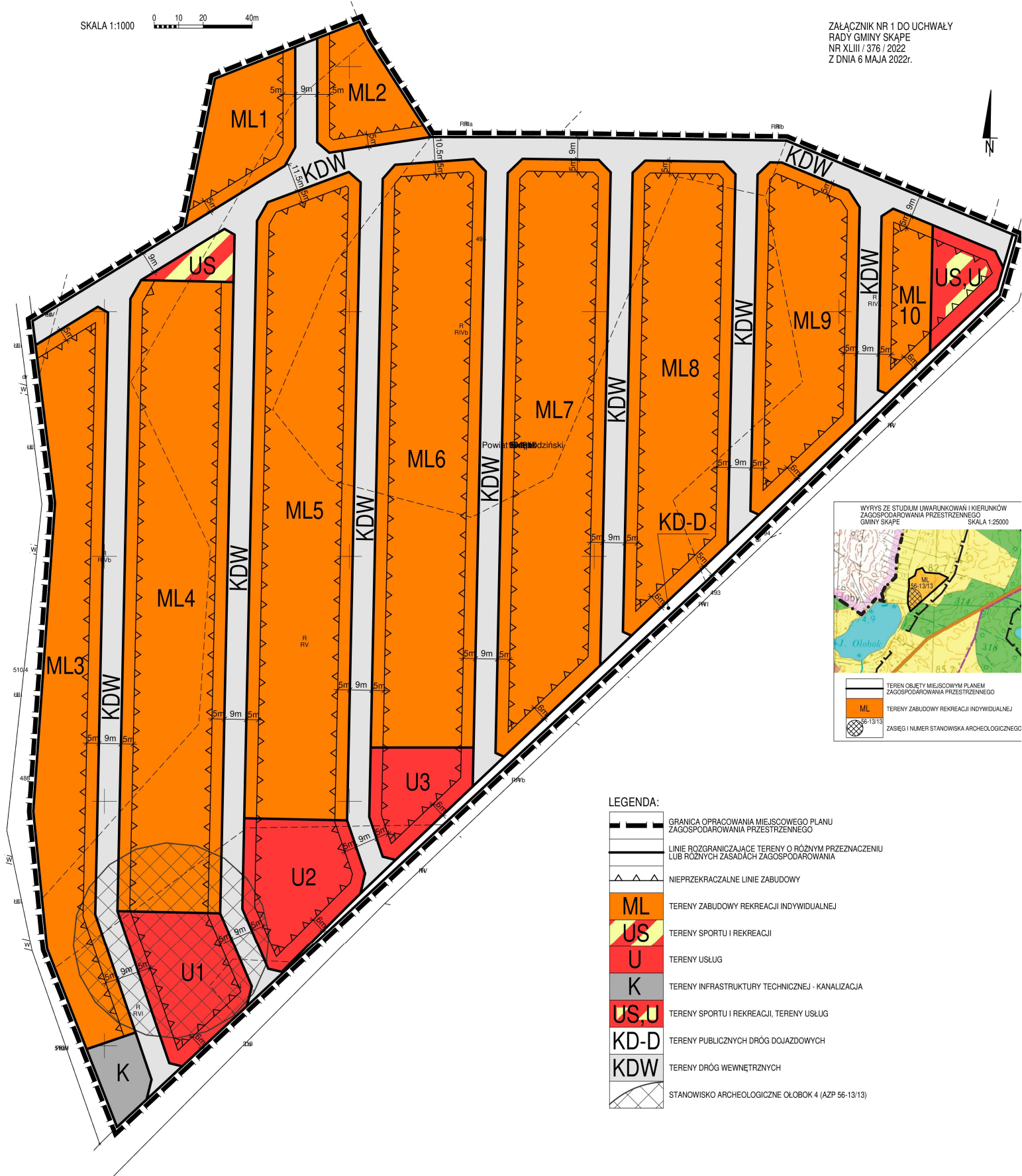
Mariusz Kuźmicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE OŁOBOK - OSIEDLE SŁONECZNE WZGÓRZE

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKAPE
NR XLIII / 376 / 2022
Z DNIA 6 MAJA 2022r.



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ML TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- U TERENY USŁUG
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- US,U TERENY SPORTU I REKREACJI, TERENY USŁUG
- KD-D TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OŁOBOK 4 (AZP 56-13/13)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/376/2022
Rady Gminy Skąpe
z dnia 6 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503), art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Skąpe rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez Gminę:
 - budowa wodociągu gminnego – jeżeli zaistnieje potrzeba,
 - budowa sieci kanalizacji sanitarnej – jeżeli zaistnieje potrzeba.
 - b) budowa drogi gminnej - finansowane przez Gminę:
 - budowa drogi dojazdowej.
2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:
 - a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
 - b) kredytów i pożyczek,
 - c) obligacji komunalnych,
 - d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kuźmicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/376/2022
Rady Gminy Skąpe
z dnia 6 maja 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze**

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kuźmicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/376/2022

Rady Gminy Skąpe

z dnia 6 maja 2022 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XXXVIII/318/2021 z dnia 29 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Ołobok – Osiedle Słoneczne Wzgórze, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Planem objęto część działki nr ew. 495 – obręb Ołobok, o powierzchni ok. 9,0 ha. Są to grunty własności prywatnej, sklasyfikowane jako grunty orne klas IVa, IVb, V, VI, nieużytki N oraz pastwisko IV klasy i sporządzono na wniosek prywatnego Inwestora w celu umożliwienia realizacji funkcji związanej z rekreacją, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z infrastrukturą towarzyszącą.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skąpe, zwanego dalej studium oraz uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 503), zwanej dalej ustawą. Do projektu uchwały dołączono wrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe (Uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XXXVI/305/2021 z dnia 24 września 2021r.), przedmiotowy teren oznaczony jest jako teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) – symbol ML, dla którego zapisano:

- Funkcja obejmuje tereny dla lokalizacji zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej – tzw. domów letniskowych, budynków wolno stojących;

- Dopuszcza się lokalizację, jako funkcji uzupełniającej: usług podstawowych i towarzyszących zabudowie rekreacji indywidualnej, zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo-rowerowych i infrastruktury technicznej;

- Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej;

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy na terenie o symbolu ML;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

W trakcie sporządzania projektu planu, ze względu na brak potrzeby, nie występowało o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Świebodzinie oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku. Ponadto, objęto ochroną stanowisko archeologiczne, zlokalizowane w obszarze planu, zgodnie z wnioskiem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu i jego zmiany starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Skąpe.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie. Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego, w tym do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W sporządzanym planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osoby fizycznej, z uwzględnieniem wniosku dotyczącego kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów oraz zasad zrównoważonego rozwoju.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z terenami towarzyszącymi) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi gminnej, z której odbywa się główny wjazd na teren planu. Przedmiotowy teren, ze względu na charakter funkcji (zabudowa rekreacji indywidualnej) zlokalizowany jest w pobliżu jeziora Ołobok. Przeznaczenie terenu zostało przeanalizowane i ustalone na etapie sporządzania aktualizacji Studium, ze względu na wyczerpaną chłonność terenów o funkcji zabudowy letniskowej przy jeziorze Niesłysz, w miejscowości Niesulice oraz na znaczny popyt na nieruchomości przewidziane pod tę funkcję.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i obsługą transportu publicznego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Skąpe.

Gmina Skąpe posiada opracowaną analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała Nr XIX/147/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 20 marca 2020r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na etapie sporządzania ww. analizy, studium nie przewidywało lokalizowania funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) na tym terenie. Zmiana studium w tym zakresie została przyjęta Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVI/305/2021 z dnia 24 września 2021r. Ponadto dla przedmiotowego terenu nie sporządzono dotychczas planu miejscowego.

W obecnie obowiązującym studium dla nowo projektowanych terenów zabudowy rekreacji indywidualnej ML zaleca się sporządzenie planów miejscowych w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało potencjalnych zagrożeń dla budżetu gminy. Jednak w celu realizacji docelowych ustaleń planu miejscowego wydatki związane z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy mogą generować znaczne wydatki budżetowe. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony

w Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, panujących warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. W związku z powyższym do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, z zastrzeżeniem §12 ust. 1, który stanowi: Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego przed dniem 24 grudnia 2021r., t.j. przed dniem wejścia w życie nowego Rozporządzenia), w przeprowadzonej procedurze planistycznej zastosowano przepisy dotychczasowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 z późn. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.