



UCHWAŁA NR LI/328/2010 RADY GMINY SKĄPE

z dnia 16 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej oraz terenów harcerskiej turystycznej bazy noclegowej wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Niesulice, 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 w zakresie terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej oraz terenów harcerskiej turystycznej bazy noclegowej wraz z infrastrukturą techniczną, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 12,7 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Teren ograniczony jest:

- od południa – terenami rolnymi i leśnymi,
- od wschodu – terenami sportu, rekreacji i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- od północy i północnego wschodu – z terenami leśnymi i terenami wód powierzchniowych jeziora Niesłysz,
- od zachodu – 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) **US1** – tereny harcerskiej bazy turystycznej,
- 2) **ZL** – tereny zieleni leśnej,
- 3) **US2** – tereny sportu, rekreacji i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- 4) **KD** – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 5) **KDW1** – tereny leśnych dróg wewnętrznych,
- 6) **KDW2** – tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych,
- 7) **WZ** – tereny istniejących ujęć wody,

8) EE – tereny istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczone 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 połąci 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.

§ 5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie 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 Skąpe.

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

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL dopuszcza się wycinki drzew w ramach planowanych zabiegów pielęgnacyjnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US1 i US2 dopuszcza się wycinki pojedynczych drzew i krzewów w przypadku prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w granicach 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 Skąpe. 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US1 i US2 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 US2 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 US2 od strony jeziora Niesłysz dopuszcza się realizację ogrodzenia roślinnego w formie żywopłotu.

§ 11. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US1 i US2. 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) leśnych dróg wewnętrznych i publicznie dostępnych dróg wewnętrznych,
- 3) 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 oraz zieleni niskiej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) na terenach publicznych dróg dojazdowych i publicznie dostępnych dróg wewnętrznych 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:

- 1) 13% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1,
- 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) 75% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US1,
- 2) 50% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US2.

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. **US1** - tereny harcerskiej bazy turystycznej:

- 1) ustala się dojazd do terenu, jak w stanie istniejącym,
- 2) dopuszcza się budowę nowych lub rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w zakresie funkcji towarzyszących harcerskiej bazie turystycznej, tj. sanitariaty, budynki gastronomii i żywienia zbiorowego, kuchnie, hangary żeglarskie, sklep obozowy, budynki gospodarcze i magazynowe, a także budynki letniskowe do okresowego zamieszkiwania kadry i obsługi obozowej w celach wypoczynkowych,
- 3) dopuszcza się realizację wyżej wymienionych inwestycji jedynie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w przypadku realizacji nowej zabudowy, a także rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) dla zabudowy letniskowej – 3,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 4,5 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 i żywienia zbiorowego, kultury i socjalno-administracyjnych – 9 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu,
- 5) należy stosować dachy dwuspadowe, o spadkach 10°-40°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacji wewnętrznej.

2. **ZL** – tereny zieleni leśnej:

- 1) ustala się dojazd do terenu, jak w stanie istniejącym,
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącej funkcji leśnej,
- 3) ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, w tym również nietrwale związanymi z gruntem,
- 4) dopuszcza się realizację korytarza dla przebiegu sieci wodno-kanalizacyjnej,
- 5) obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1 niniejszej uchwały.

3. **US2** - tereny sportu, rekreacji i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej:

- 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 zieleńców,
- 3) dopuszcza się urządzenie pola namiotowego i carawaningowego,
- 4) dopuszcza się realizację budynków typu letniskowego, służących do okresowego zamieszkiwania w celach wypoczynkowych,
- 5) dopuszcza się budowę nowych lub rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w zakresie funkcji towarzyszących zabudowie rekreacyjno-wypoczynkowej, tj. sanitariaty, budynki gastronomii, kultury

i handlu, budynki administracyjno-socjalne i pensjonatowe – w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w przypadku realizacji nowej zabudowy, a także rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków:

a) dla zabudowy letniskowej – 3,5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 7 m do kalenicy dachu,

b) dla zabudowy gospodarczej i magazynowej – 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 5 m do kalenicy dachu,

c) dla budynków gastronomii i żywienia zbiorowego, kultury, socjalno-administracyjnych oraz pensjonatowych – 10 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 13,5 m do kalenicy dachu,

7) należy stosować dachy dwuspadowe, o spadkach 10°-40°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

8) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacji wewnętrznej.

4. **WZ** – tereny istniejących ujęć wody:

1) ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi, jak w stanie istniejącym, poprzez tereny o symbolach na rysunku planu ZL, US1 i US2.

5. **EE** – tereny istniejących urządzeń elektroenergetycznych:

1) ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi, jak w stanie istniejącym, poprzez tereny o symbolach na rysunku planu ZL, US1 i US2.

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. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji, zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających tereny publicznych dróg dojazdowych, leśnych dróg wewnętrznych i publicznie dostępnych dróg wewnętrznych.

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

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

6. 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 na nieruchomościach stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE, 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, przylegające do drogi, 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) **KDW1** – tereny leśnych dróg wewnętrznych, o nawierzchni gruntowej, o przebiegu i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
- 3) **KDW2** – tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych, o nawierzchni gruntowej, o przebiegu i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

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

§ 22. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenach US1 i US2, 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. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – zaleca się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

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

2. Dopuszcza się dostawę wody z istniejących ujęć wody, zlokalizowanych na terenach oznaczonych 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. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mirosław Olczak", is written over the printed name.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/328/2010
Rady Gminy Skąpe
z dnia 16 lipca 2010 r.
Załącznik 1.jpg