



**UCHWAŁA Nr XIV /94/2007
Rady Gminy Skąpe
z dnia 30 listopada 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Ołobok.

*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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, **uchwała się, co następuje:***

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

- §1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Ołobok, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 4,6 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
- Teren ograniczony jest:
- od północy – drogą gminną,
 - od wschodu – terenami leśnymi będącymi własnością Skarbu Państwa oraz terenami rolnym,
 - od południa – kompleksem gruntów rolnych,
 - od zachodu – kompleksem gruntów rolnych oraz terenami leśnymi.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Ołobok 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) **KDW** – drogi wewnętrzne.
 - 3) **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.** Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych.
- §4.1.** Ustala 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, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

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

- §6.1.** Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Skape.
2. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej wsi.
3. Na pokrycia dachów wszystkich projektowanych obiektów budowlanych należy stosować dachówkę ceramiczną, lub inne drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem fioletu, zieleni i koloru niebieskiego.
5. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia na granicach działki z terenami dróg nie może przekraczać 1,20 m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,80 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.
6. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
7. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- §7.** Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
- 1) dróg wewnętrznych, będących własnością komunalną,
 - 2) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §8.1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1100 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 3X2m.
 3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 25% powierzchni działki.
 4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący jednorodzinny dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
- §9.1.** Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy na granicy działki.
- §10.1.** 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

- §11.1.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi 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 oraz komunikacji publicznej.
 3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu działki – 25 m, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 1100 m².

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

- §12.1. 1-2 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) ustala się dojazd wyznaczoną wewnętrzną drogą publiczną o symbolu KDW.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
 - 4) należy stosować dachy spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
 - 5) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego.
2. **EE** – tereny urządzeń energetycznych:
- 1) dojazd do terenu od istniejącej drogi publicznej o symbolu KDW,

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg.

2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
3. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych.
4. 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.
5. Istniejące projekty w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do ustaleń planu objętego niniejszą uchwałą.

§14.1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym.

2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców zaleca się realizację jednej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z transformatorami o mocy docelowej 400 kV. Na rysunku planu - oznaczono ją symbolem EE. Przewiduje się stację kompaktową, wolnostojącą, dostosowaną do zasilania liniami kablowymi, lub stację słupową.
3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV zaleca się prowadzić w obrębie chodników projektowanych i istniejących dróg.
4. Pod projektowaną stacją transformatorową 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach minimum 3x2 m przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny zielone.

§15.1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach **KDW** – tereny publicznych dróg wewnętrznych, projektowanych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni ustala się na 6m, dopuszcza się budowę chodników obustronnych, dopuszcza się nawierzchnię z betonowych płyt ażurowych lub kostki betonowej.

§16.1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.

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

§17. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

§18.1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Ołobok.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne.

§19.1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd 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.

§20.1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§21.1. 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

§22. Ustala się 0%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przeznaczenia na cele publiczne oraz związane z wykonaniem zadań własnych samorządu lokalnego, dla gruntów innych stawka wynosi 30%.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Miroslaw Olczak

