

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Skąpe
z dnia 2021r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III

*Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XII/97/2019 z dnia 27 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III oraz Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXI/174/2020 z dnia 25 czerwca 2020r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, **uchwała się, co następuje:***

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr X/58/2011 z dnia 22 czerwca 2011r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, obejmujący działki nr ewidencyjne: 6, 25/1, 25/2, 26/116 – część, 42, 41/8, 41/9, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) załącznik graficzny, obejmujący działki nr ewidencyjne: 26/64, 26/111, 26/112, 26/69, 26/105, 26/106, 26/57, 26/71, 26/107, 26/108, 26/109, 26/110, wraz z wyrysem ze studium, w skali 1:1000 – załącznik Nr 2,
- 3) załącznik graficzny, obejmujący działki nr ewidencyjne: 195, 194, 196, 40/41, 40/40, 40/39, 40/38, 40/42, 40/43, 40/44, 40/45, 40/2, 40/1, 47/14, 47/3, w skali 1:1000 – załącznik Nr 3,
- 4) załącznik graficzny, obejmujący części działek nr ewidencyjne: 99/2, 97/1, 124/1, 124/2, 125, 126/1, w skali 1:2000 – załącznik Nr 4,
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 5,
- 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 6.

4. Cytowane wyżej numery działek z ewidencji gruntów i budynków nie są ustaleniami planu.

§ 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **MN,ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 4) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
 - 5) **U** – tereny usług,
 - 6) **ZL** – tereny lasów,
 - 7) **ZL,W** – tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi,
 - 8) **KD-L** – tereny publicznych dróg lokalnych,
 - 9) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych,
 - 10) **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.
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 100kW.
4. Zakazuje się lokalizowania mikroinstalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

§ 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, MN, MN,ML, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolu MN,U jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 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 ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

- § 10.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach od 4m do 8m. Nie wymiarowano linii zabudowy wyznaczonych przez istniejącą zabudowę.
2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi.
- § 11.** 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.
2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.
3. W zakresie kształtowania kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.
- § 12.** Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 13.** 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.

Rozdział 5

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 14.** 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:
- 1) tereny publicznych dróg lokalnych o symbolu KD-L,
 - 2) tereny publicznych dróg dojazdowych o symbolu KD-D.
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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML1** 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) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 6,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 3) dopuszczenie dachów jednospadowych o kącie nachylenia $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 9,0m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 20% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,20,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy $30m^2$ i maksymalnej wysokości 3,0m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej w odległości 1,5m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - e) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej, od drogi wewnętrznej – poza obszarem opracowania planu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej $400m^2$.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML2, ML3** 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, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 10,0m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 25% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,75,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych, miejsc do grillowania, budynków z węzłem sanitarnym, wiat,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:
 - 1) do terenu o symbolu ML2 - od publicznej drogi powiatowej,
 - 2) do terenu o symbolu ML3 - od drogi wewnętrznej – poza obszarem opracowania planu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) $350m^2$ – dla terenu o symbolu ML3,
 - 2) $400m^2$ – dla terenu o symbolu ML2.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
 - 3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 15,0m.
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 0,90,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 32m² i maksymalnej wysokości 3,0m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg gminnych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,ML1** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 7,5m do głównej kalenicy dachu,
 - 3) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°,
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego 15,0m,
 - b) dla budynku rekreacji indywidualnej 10,0m,
 - 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.
4. Obejmuje się ochroną historyczny budynek mieszkalny o walorach zabytkowych, wskazany na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania historycznego ukształtowania bryły, kompozycji elewacji wraz detalem architektonicznym oraz historyczną stolarką okienną i drzwiową z dopuszczeniem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej o zewnętrznej formie stolarki zabytkowej,
 - 2) zakaz docieplania elewacji posiadających detal architektoniczny.
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 0,90,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 55%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 32m² i maksymalnej wysokości 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,0m do kalenicy dachu,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej, publicznej drogi powiatowej.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie: lasy.

- 2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zakaz zabudowy budynkami, w tym budynkami tymczasowymi,
 - 3) intensywność zabudowy 0,0,
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%.
- 3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi powiatowej poprzez teren o symbolu ML2.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie: usługi.

- 2. Ustala się możliwość lokalizowania: handlu detalicznego, gastronomii, usług kultury, sportu i rekreacji.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°÷45°,
 - 3) dopuszczenie dachów płaskich w formie tarasu,
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0m.
- 4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 40% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,20,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych, basenów,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
- 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg gminnych, drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
- 6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1700m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,ML2** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.

- 2. Ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 7,5m do głównej kalenicy dachu,
 - 3) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°÷45°,

- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszczenie:
 - a) dachów wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
- 5) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego 15,0m,
 - b) dla budynku rekreacji indywidualnej 10,0m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 40% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,20,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - c) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej, dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML4** 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, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 10,0m.
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 0,90,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - c) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi gminnej.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m².

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML5** ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 6,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 10,0m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 20% 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 zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi powiatowej, drogi wewnętrznej o symbolu KDW, publicznej drogi gminnej.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML6, ML7** 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, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°÷45°.
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 0,90,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych, miejsc do grillowania, budynków z węzłem sanitarnym, wiat,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:
 - 1) do terenu o symbolu ML6 - od publicznych dróg gminnych,
 - 2) do terenu o symbolu ML7 – od publicznej drogi powiatowej.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizowanie usług wbudowanych w budynek mieszkalny.
3. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalno-usługowego, mieszkalnego, w zabudowie wolno stojącej.
4. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania usług gastronomii, lodziarni.
5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 18,0m.
6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 40% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,

- b) maksymalną 1,20,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m² i maksymalnej wysokości 3,0m, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych.
- 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi powiatowej.
- 8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1400m².

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL,W** ustala się przeznaczenie: las z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi.

- 2. Ustala się docelowy pas trwałego wylesienia gruntów leśnych o szerokości 2,0m, tj. po 1,0m w każdą stronę od osi wodociągu, a na etapie budowy czasowy pas wylesienia o szerokości 4,0m, tj. po 2,0m w każdą stronę od osi wodociągu, stanowiący korytarz techniczny przebiegu wodociągu.
- 3. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej oraz możliwości przemieszczania się wzdłuż korytarza technicznego wodociągu.
- 4. Ustala się zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów w obrębie pasa trwałego wylesienia o szerokości 2,0m.
- 5. Dopuszcza się:
 - 1) wykorzystanie pasa trwałego wylesienia do celów komunikacyjnych służb leśnych oraz jako leśny pas pożarowy,
 - 2) lokalizowanie wzdłuż wodociągu innych urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z funkcjonowaniem tego wodociągu.
- 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

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

- 1) dla terenów o symbolu ML - minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej, w tym garaż,
- 2) dla terenów o symbolu MN - minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,
- 3) dla terenu o symbolu U - minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek o funkcji usługowej i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) dla terenów o symbolach MN,ML:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej, w tym garaż,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,
- 5) dla terenu o symbolu MN,U:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalno-usługowy, w tym garaż,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż.
- 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.

§ 29. 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

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

§ 31. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 40m².

- 2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 6,0m.
- 3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 20°.
- 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

- § 32.** 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.
- § 33.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako wolno stojące.
3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
1) minimalne wymiary działki:
a) dla stacji słupowych 3x3m,
b) dla stacji kompaktowych 6x7m,
2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.
4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.
5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.
- § 34.** 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.
- § 35.** 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.
2. Ustala się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 36.** Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.
- § 37.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, 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.
- § 38.** Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 39.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.
- § 40.** 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:
1) **KD-L** – tereny publicznych dróg lokalnych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 2,0m do 4,5m,
2) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 5,0m do 13,0m,
3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 5,0m do 8,0m.
2. W liniach rozgraniczających tereny publicznych dróg lokalnych, publicznych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, w tym wodociągu magistralnego, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 41. 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

§ 42. 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:

- 1) dla terenów komunalnych i własności Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych 0,1%,
- 2) dla terenów pozostałych 30%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 43. Traci moc Uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24, poz. 531), zmieniona Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr IV/30/2007 z dnia 23 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 24 poz. 385) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych oraz Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr III/21/2014 z dnia 23 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015r., poz. 12), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 44. Traci moc Uchwała Rady Gminy Skąpe Nr XXIX/272/2017 z dnia 26 maja 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Niesulice, gmina Skąpe (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017r., poz. 1314, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.