Projekt

z dnia 23 marca 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXX/258/2021
RADY GMINY SKĄPE

z dnia 26 marca 2021 r.

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 (t.j. 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 (t.j. 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, ***uchwala 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. Uchwala 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 ewidencyjny: 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 ewidencyjny: 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 ewidencyjny: 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 ewidencyjny: 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, dojść, 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 połaci 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°÷45°,

3) dopuszczenie dachów jednospadowych o kącie nachylenia 10°÷45°,

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°÷45°,

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 32m^2 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 500m^2.

§ 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 32m^2 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 1000m^2.

§ 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 1700m^2.

§ 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°÷45°,

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 400m^2.

§ 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°÷45°,

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 1100m^2.

§ 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°÷45°,

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 400m^2.

§ 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 1000m^2.

§ 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 36m^2 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 1400m^2.

§ 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 40m^2.

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, urządzanie 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.

Sekcja mapy 5.173.24.18.1.1, 5.173.24.18.1.2, 5.173.24.18.1.3, 5.173.24.18.1.4, 5.173.24.18.3.1, 5.173.24.18.3.2
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Lubrza, Skąpe
Obręb ewidencyjny: NIESULICE, PRZEŁAZY

Znak: GK.V.6642.1208.2019.AN

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Wydruk z bazy danych
Data wykonania kopii	25.06.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Alicja Malewicz Podinspektor ds. Wdrożeń

5527318,95 5527713,83

5786966,68 5786966,68

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIESULICE I TERENÓW PRZYLEGŁYCH III

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKĄPE
NR XXX / 258 / 2021
Z DNIA 26 MARCA 2021r.

ML1
ML2
MN,ML1
MN 41/9
KD-L
ZL
KDW
KD
KD-p
Tęczowa

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
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,ML — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KD-L — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
- ZL — TERENY LASÓW
- HISTORYCZNY BUDYNEK MIESZKALNY, OBJĘTY OCHRONĄ

OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ

KD	PUBLICZNA DROGA GMINNA
KD-p	PUBLICZNA DROGA POWIATOWA
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA - POZA OBSZAREM OPRACOWANIA PLANU

5527318,95 5527713,83

5786454,52 5786454,52

Sekcja mapy 5.173.24.18.1.1, 5.173.24.18.1.2, 5.173.24.18.1.3, 5.173.24.18.1.4, 5.173.24.18.2.1, 5.173.24.18.2.3
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Lubrza, Skąpe, Świebodzin - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: BORÓW, NIESULICE, OŁOBOK, PRZEŁAZY

Znak: GK.V.6642.1208.2019.AN

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Wydruk z bazy danych
Data wykonania kopii	25. 06. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Alicja Mikiewicz

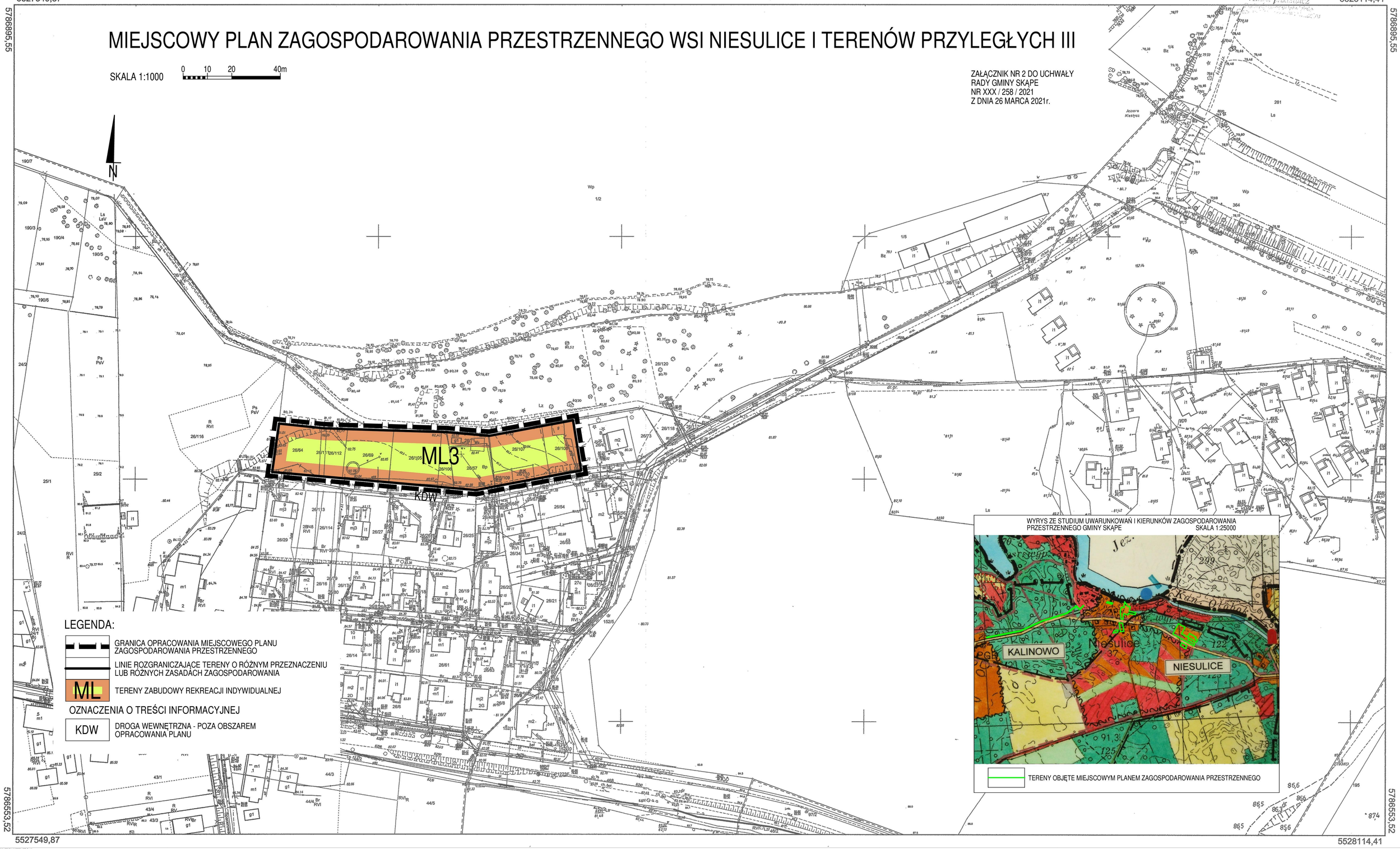
5527549,87 5528114,41

5786895,55

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIESULICE I TERENÓW PRZYLEGŁYCH III

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKĄPE
NR XXX / 258 / 2021
Z DNIA 26 MARCA 2021r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SKĄPE SKALA 1:25000

TERENY OBJĘTE MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ML — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ

- KDW — DROGA WEWNĘTRZNA - POZA OBSZAREM OPRACOWANIA PLANU

5786553,52

5527549,87 5528114,41

Sekcja mapy 5.173.24.18.1.4, 5.173.24.18.2.3, 5.173.24.18.2.4, 5.173.24.18.3.2, 5.173.24.18.4.1, 5.173.24.18.4.2
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Skąpe
Obręb ewidencyjny: NIESULICE, OŁOBOK

Znak: GK.V.6642.1208.2019.AN

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Kolejowa 2, 66-200 Świebodzin
Nazwa materiału zasobu	kopia zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Wydruk z bazy danych
Data wykonania kopii	25.06.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

5527915,35 5528492,91

5786629,31 5786287,87

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIESULICE I TERENÓW PRZYLEGŁYCH III

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKĄPE
NR XXX / 258 / 2021
Z DNIA 26 MARCA 2021r.

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
- MN,U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY USŁUG
- U — TERENY USŁUG
- MN,ML — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ

- KD — PUBLICZNA DROGA GMINNA
- KD-p — PUBLICZNA DROGA POWIATOWA

Województwo: lubuskie
Powiat: świebodziński
Jednostka ewidencyjna: Lubrza, Skąpe
Obręb ewidencyjny: BŁONIE, NIESULICE, PRZEŁAZY

Mapa ewidencyjna

Skala 1:2000

Usunięcie jej zgodności numerycznej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIEBODZIŃSKI ul. Kusocińskiego 2, 66-200 Świebodzin
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	wydruk z mapy numerycznej
Data wykonania kopii	29. 10. 2013
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Alicja Piątkiewicz inspektor w Wydziale

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

5525779,05

5527445,03

5780446,67

5780446,67

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIESULICE I TERENÓW PRZYLEGŁYCH III

SKALA 1:2000 0 20 40 80m

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY
RADY GMINY SKĄPE
NR XXX / 258 / 2021
Z DNIA 26 MARCA 2021r.

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZL,W — TERENY LEŚNE Z TRASĄ PRZEBIEGU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO - WODOCIĄGU MAGISTRALNEGO, SIECI ROZDZIELCZEJ, Z URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI
- KD-L — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
- KD-D — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KD-D 5 KD-L

Chabrowa

Słoneczna

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXX/258/2021

Rady Gminy Skąpe

z dnia 26 marca 2021 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 7 ust.7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305),

Rada Gminy Skąpe rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) budowa wodociągu Niesulice - Kalinowo - finansowane przez Gminę.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji innych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

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.

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XXX/258/2021 z dnia 26 marca 2021r.

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

Niniejszy dokument sporządzono działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Skąpe Nr XII/97/2019 z dnia 27 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, obejmującego tereny wykazane na załącznikach graficznych do ww. uchwały.

Na etapie opiniowania PGL Lasy Państwowe nie wyraziły zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne działki nr ewid. 135 na projektowany teren sportu i rekreacji. W tym stanie rzeczy należało wyłączyć ten obszar z opracowania planu miejscowego.

W dniu 25 czerwca 2020r. Rada Gminy Skąpe podjęła Uchwałę Nr XXI/174/2020 w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III, zmniejszającą obszar opracowania planu miejscowego.

Obecnie, na przedmiotowym obszarze, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 24, poz. 531), zmienionego 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 (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2015r., poz. 12) oraz na niewielkim fragmencie działki nr ewid. 126/1 – obręb Niesulice ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Niesulice, gmina Skąpe, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXIX/272//2017 z dnia 26 maja 2017r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2017r., poz. 1314).

Sporządzanym planem objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 5,58 ha w obrębie Niesulice. Są to grunty własności: prywatnej, Skarbu Państwa, w tym Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Świebodzin, podmiotów gospodarczych, komunalnej, sklasyfikowane jako: lasy (ls), grunty orne klas IVa, IVb, V, VI (RIVa, RIVb, RV, RVI), pastwiska klasy V (PsV), grunty rolne zabudowane (Br-RVI), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz), grunty zurbanizowane niezabudowane (Bp), inne tereny zabudowane (Bi), drogi (dr - gminne, powiatowe, wewnętrzne).

Plan sporządza się na wniosek prywatnych inwestorów i Gminy w celu dostosowania zapisów do bieżących potrzeb inwestorów w zakresie m.in.: przeznaczenia terenów, poprawy funkcjonalności układu komunikacyjnego, określenia wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu oraz zmian zachodzących w życiu społecznym i gospodarczym Gminy.

Przedmiotem regulacji w planie miejscowym jest:

- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 6, stanowiącej własność prywatną - określenie nowych wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów;

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 25/1, 25/2, stanowiących własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 17US (teren usług sportu i rekreacji) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) i wskazanie terenu na poszerzenie terenu drogi powiatowej;

- dla działki niezabudowanej oznaczonej nr ewid. 195, stanowiącej własność podmiotu gospodarczego - przeznaczenie terenu na funkcję usługową (usługi gastronomii, handlu), ustalenie wskaźników

zagospodarowania terenu, wprowadzenie terenowych obiektów sportowych, basenów, miejsc postojowych;

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 196, 194, stanowiących własność podmiotu gospodarczego - zmiana wskaźników zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, geometrii dachów i koloru pokrycia dachowego;

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/41, 40/40, 40/39, 40/38, 47/3, stanowiących własność podmiotu gospodarczego - wprowadzenie funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), terenowych obiektów sportowych, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu;

- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 47/14, stanowiącej własność prywatną - przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową, z lokalem usługowym wbudowanym w budynek mieszkalny (usługi gastronomii);

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/42, 40/43, 40/44, 40/45, stanowiących własność prywatną - wprowadzenie funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu;

- dla działki zabudowanej budynkiem gospodarczym, oznaczonej nr ewid. 26/108, stanowiącej własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 23US (teren usług sportu i rekreacji) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

- dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, oznaczonej nr ewid. 42, stanowiącej własność prywatną - zmiana funkcji terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskowej);

- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 41/8, stanowiącej własność prywatną - korekta linii zabudowy;

- dla działki niezabudowanej, oznaczonej nr ewid. 41/9, stanowiącej własność prywatną - zmiana kąta nachylenia dachu, korekta linii zabudowy;

- dla części działki oznaczonej nr ewid. 26/116, niezabudowanej, stanowiącej własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 17US (usługi sportu i rekreacji) na funkcję zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej),

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 40/1, 40/2, stanowiących własność prywatną - korekta obecnie obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenu;

- dla działek niezabudowanych, oznaczonych nr-mi ewid. 26/64, 261/1, 26/112, 26/69, 26/105, 26/106, 26/71, 26/57, 26/107, 26/109, 26/110, stanowiących własność prywatną - zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 23US (usługi sportu i rekreacji) i terenu o symbolu 81W (tereny urządzeń wodociągowych) na teren funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);

- dla działek (część) oznaczonych nr geodezyjnym 99/2, 97/1, 124/1, 124/2, 125, 126/1, stanowiących własność Gminy Skąpe, Powiatu Świebodzińskiego oraz Skarbu Państwa w zarządzie LP Nadleśnictwo Świebodzin - lokalizacja sieci wodociągowej, której celem będzie dodatkowe zaopatrzenie m. Niesulice w wodę z m. Kalinowo; obecnie miejscowość Niesulice zaopatrywana jest w wodę z sieci miejscowości Ołobok. Jednakże, w okresie letnim, zaopatrzenie w wodę odbiorców w miejscowości Niesulice staje się niewystarczające.

Powyższe umożliwi realizację inwestycji oraz optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skąpe, zwanego dalej studium. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionymi obszarami, objętymi planem.

Obszary objęte planem w studium położone są w obrębie strefy mieszkaniowej, zabudowy mieszanej letniskowo-mieszkaniowej z usługami oraz strefy leśnej. Ponadto cały obszar gminy Skąpe objęty jest strefą turystyki i rekreacji. Celem jest udostępnienie atrakcyjnych części terenu gminy klientowi – turyście.

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.

Tereny o symbolu ZL,W – tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi, wykazane na załączniku graficznym nr 4, w studium położone są w obrębie strefy kompleksów leśnych. Mając na uwadze konieczność uwzględnienia przez Gminę potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, podjęto decyzję o konieczności realizacji wodociągu, łączącego miejscowości Kalinowo i Niesulice, którego trasa przebiega w przewadze przez tereny leśne własności Skarbu Państwa.

W związku z powyższym Gmina wystąpiła o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.). Dla gruntów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa, wymagane jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw środowiska.

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 załącznikach graficznych do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Parametry ustalono po analizie istniejącego stanu i sposobu zagospodarowaniu obszaru planu i terenów sąsiednich;

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, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

Występujący na części terenu o symbolu na rysunku planu U użytek sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako las (ls, obecnie własność podmiotu gospodarczego) uzyskał – na mocy decyzji Wojewody Lubuskiego znak RŚ.V.D.Iwa.611a-17/04/05 z dnia 14 stycznia 2005r. – zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 5 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266), w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005r. Zgoda została wydana pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, drogi. Ponieważ w sporządzanym planie na przedmiotowym terenie planowaną funkcją jest funkcja usługowa, nie zachodzi potrzeba ponownego występowania o zgodę dla tego terenu.

Grunty własności Skarbu Państwa, w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Świebodzin, wskazane w planie jako tereny ZL,W – tereny leśne z trasą przebiegu inwestycji celu publicznego – wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, z urządzeniami towarzyszącymi oraz teren oznaczony na załączniku nr 4 symbolem KDW (cz. działki nr ewid. 126/1 – obręb Niesulice), sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako las (ls), uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na mocy decyzji Ministra Klimatu i Środowiska Nr DL-NL..4130.73.2020.PD 1221380.3851769.3128411 z dnia 14 stycznia 2021r.

W przypadku terenów o symbolu ZL,W plan przewiduje tymczasowe zajęcie pasa o szerokości 4,0m na etapie realizacji inwestycji, a docelowo – 2,0m pod faktyczny przebieg wodociągu.

W toku sporządzania projektu planu, 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. 247) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie RDOŚ

w Gorzowie Wlkp., PPIS w Świebodzinie oraz PWIS w Gorzowie Wlkp. Projekt planu, przedstawiony organom do uzgodnienia i zaopiniowania, obejmował - oprócz terenów objętych niniejszym projektem - również teren działki nr ewid. 135, tj. większy zakres planu, wskazany w pierwszej uchwale intencyjnej. W związku ze zmniejszeniem obszaru planistycznego, skorygowano ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko. Wcześniejszy szerszy zakres ww. opracowania nie stoi w sprzeczności z ustaleniami tego dokumentu dla terenów ostatecznie objętych planem;

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, na terenie o symbolu MN,ML1 objęto ochroną budynek mieszkalny o walorach zabytkowych, 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 zaopatrzonych 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, kontynuację istniejących funkcji, 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. 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, w szczególności wodociągu magistralnego, sieci rozdzielczej, relacji Kalinowo – Niesulice;

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. W związku z powyższym, nie stwierdza się potrzeby załączenia do uchwały w sprawie uchwalenia planu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Wymóg ten, w razie zgłoszonych uwag, narzuca art. 20 ust. 1 ustawy.

W toku sporządzania projektu planu, 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. 247) 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;

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 z miejscowości Ołobok, dodatkowo teren o symbolu ZL,W jest przeznaczony pod realizację wodociągu magistralnego Kalinowo – Niesulice i wodociągowej sieci rozdzielczej.

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 osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących 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 mieszkaniowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, usługi komercyjne) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi powiatowej. Obszar, dla którego sporządzany jest plan, zlokalizowany jest w granicach jednostki osadniczej, w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Niesulice i stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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 terenów, w sposób optymalny, wykorzystujący w maksymalnym stopniu uzbrojenie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowić 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. Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/147/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 20.03.2020 r.
w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Skąpe, stwierdzono aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr XXXVIII/164/2005 z dnia 31 marca 2005 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr IV/30/2007 z dnia 23 lutego 2007r. oraz Uchwałą Rady Gminy Skąpe Nr III/21/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r.

Zgodnie z powyższą analizą, rozwiązania urbanistyczne przyjęte w obowiązującym planie dla miejscowości Niesulice (wraz ze zmianami) nie wymagają zmian. Jednakże, w związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do obowiązujących przepisów oraz z potrzebą uwzględnienia wniosków inwestorów prywatnych i gminy w zakresie planowanych inwestycji, stwierdzono, że niezbędne jest sporządzenie nowego opracowania planistycznego w zakresie wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu.

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.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Niesulice, 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.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713 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.

W związku z powyższym, 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.