UCHWAŁA Nr / /2026
RADY GMINY SKĄPE

z dnia……..2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr IV/32/2024 Rady Gminy Skąpe z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego gminy Skąpe, przyjętego uchwałą Rady Gminy Skąpe nr XXIV/208/2026 z dnia 22.05.2026 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1188 z dnia 22.05.2026 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,07 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu, w miejscowości Kalinowo.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice", opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Skąpe o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12º;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego określonego w planie od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
3) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym.

§ 3.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych:
1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku”;
3) granice krajobrazów priorytetowych: 08-315.42-62 „Bory Pojezierza Lubuskiego”;

3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UT-UG-UZ;**
2) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KP;**
3) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IKP.**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) w odniesieniu do linii zabudowy:
a) sytuowanie budynków oraz innych obiektów kubaturowych, w tym wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie usytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych:
– pochylni, podjazdów, schodów zewnętrznych i tarasów poniżej parteru budynku,
– elementów budynku wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m w zakresie: zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, wykuszy;
c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
2) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
4) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
a) na elewacjach tynkowanych kolory stonowane, pastelowe, w tym odcienie: bieli, szarości, beżu,
b) okładziny ceramiczne w odcieniach ceglastej czerwieni,
c) kolory kamienia naturalny,
d) okładziny z blachy w odcieniach: szarości lub czerni;
6) w zakresie dachów stromych:
a) kształtowanie dachów stromych jako rozwiązania głównych połaci dachu dla głównej bryły budynku, z dopuszczeniem stosowania lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego oraz z dopuszczeniem stosowania innych, zharmonizowanych rozwiązań dachu dla części budynku, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy,
b) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
c) dopuszczalną kolorystykę w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu, ciemnych szarości lub czerni;
d) zakaz stosowania barw jaskrawych, odcieni: zieleni, niebieskiego;

7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
8) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
1) nakaz zachowania ograniczeń w użytkowaniu terenów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku";
2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
4) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 4 zieleni izolacyjnej formowanej w zwarte pasy o szerokości nie mniejszej niż 3 m;
6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym symbolem: **UT-UG-UZ,** w zależności od sposobu zagospodarowania i realizowanej funkcji w przypadku lokalizacji:
   a) domów opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej,
   b) obiektów hotelarskich - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   c) pozostałych obiektów, z wyłączeniem obiektów sportowych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
7) zakaz lokalizacji:
   a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
   c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji:
   – celu publicznego,
   – ośrodków wypoczynkowych lub hoteli,
   – pól kempingowych lub karawaningowych,
   – zabudowy usługowej z wyłączeniem centrów handlowych,
   – garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
8) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dla projektowanych nawierzchni utwardzonych;
9) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) ochronę konserwatorską istniejących obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków stanowiących historyczną zabudowę folwarczną, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
   a) nakaz zachowania historycznej bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym,

b) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji, zrealizowanych historycznie jako nieotynkowane, wykończone kamieniem lub cegłą;
2) zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne przy pracach ziemnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:
1) lokalizację tablic informacyjnych;
2) lokalizację słupów ogłoszeniowych o wysokości do 5 m.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczonych symbolami: **1UT-UG-UZ, 2UT-UG-UZ, 3UT-UG-UZ** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji:
a) budynków lub budowli usługowych w zakresie usług, z zastrzeżeniem §12 pkt 1:
– turystyki, w tym obiektów hotelarskich,
– gastronomii,
– zdrowia i pomocy społecznej,
– sportu i rekreacji,
– handlu detalicznego,
b) urządzeń budowlanych,
c) garaży,
d) wiat,
e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
2) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25º do 45º lub płaskie;
3) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 14 m;
4) na terenie **3UT-UG-UZ** w zasięgu oznaczonego informacyjnie na rysunku planu proponowanego obszaru kształtowania dziedzińca zabudowy dopuszcza się kształtowanie wewnętrznego dziedzińca, zapewniającego ekspozycję obiektów zabytkowych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 10.000 m², a wyłącznie na terenie **1UT-UG-UZ** 3.000 m².

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem: **KP,** ustala się:
1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
2) dopuszczenie lokalizacji
a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej
b) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu pompowni ścieków, oznaczonego symbolem **IKP** ustala się:
1) lokalizację infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, w szczególności pompowni ścieków, z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów infrastruktury technicznej;
2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia do 25º;
3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0;
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;

6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.

§ 10. 1. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie.
2. W granicach planu występuje krajobraz priorytetowy 08-315.42-62 „Bory Pojezierza Lubuskiego", określone w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, przyjętego uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r.
3. Dla krajobrazu priorytetowego, o którym mowa w ust. 2, sposób zagospodarowania poszczególnych terenów określają ustalenia niniejszego planu.

§ 11. 1. W planie nie wskazuje się terenu do objęcia scaleniem i podziałem.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 3.000 m^2;
2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 15 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
4) dopuszczenie wydzielenia działek o parametrach innych niż określone w pkt 1-3, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
1) zakaz lokalizacji:
   a) na terenach: **UT-UG-UZ** - usług w zakresie:
      – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
      – parków rozrywki
      – szpitali,
      – krematoriów,
      – obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich,
2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasięgu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, przy czym dla linii elektroenergetycznych:
   a) napowietrznych SN 15kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę,
   b) napowietrznych nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,
   c) podziemnych kablowych SN 15kV i nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na stronę,
3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2:
   a) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych podlega przepisom odrębnym,
   b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) nakaz uwzględnienia zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dojazdy;
2) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
3) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
   a) zapewnienie miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów dla zabudowy, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,
   b) liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
   – 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
   – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
2) ustala się:
   a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
   c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej;
4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie przepisów odrębnych, w tym w szczególności:
   a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
   b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody,
   c) dopuszczenie stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej:
   a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
   – budowę linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
   – zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych, w szczególności linii kolidujących z planowaną zabudową, na linie kablowe, podziemne,
   – dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
   – biogazowni,
   – elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
   – wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji;

7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
   a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
   b) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, w tym:
   – pomp ciepła,
   – kolektorów słonecznych;
8) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
   a) budowę sieci telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
   b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe, podziemne,
   c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 15. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

……..

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR …../…../2026
RADY GMINY SKĄPE
z dnia ……. 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 15,07 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu, w miejscowości Kalinowo. Na obszarze objętym planem ustalono następujące przeznaczenie: tereny usług turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UT-UG-UZ,** terenu komunikacji pieszo-rowerwej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KP,** terenu pompowni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IKP.**

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Planu ogólnego gminy Skąpe. Plan ogólny wskazuje dla obszaru objętego planem strefę zieleni i rekreacji, z określonymi parametrami oraz następującymi profilami funkcjonalnymi:

1) profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;
2) profil funkcjonalny dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu.

Ustalenia:	Oznaczenie	Funkcja	Powierzchnia zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna
planu ogólnego	38SN	**Profil funkcjonalny podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej **dodatkowy:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu.	Nie określono	Nie określono	50%
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	UT-UG-UZ	**Zapisy planu dopuszczają realizację:** budynków lub budowli usługowych związanych z turystyką, w szczególności obiektów zamieszkania zbiorowego, budynków lub budowli usługowych związanych z ochroną zdrowia lub pomocą społeczną, z wyłączeniem szpitali, budynków lub budowli usługowych związanych z gastronomią oraz dopuszcza się lokalizację: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 300 m^2.	0,3	0,9	0,5

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami Planu ogólnego gminy Skąpe, przyjętego uchwałą Rady Gminy Skąpe nr XXIV/208/2026 z dnia 22 maja 2026 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą".

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – wyznacza tereny usług turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, umożliwiając uzupełnienie funkcji dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały nie obowiązują miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych. W obszarze planu wyznaczono funkcję usługową stawiącą uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy rekreacyjno-sportowej oraz mieszkaniowej, która umożliwi dalszy rozwój turystyczny miejscowości. Parametry zabudowy określono w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. Na rysunku oznaczono granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku" oraz przywołano obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu obszaru wynikających z przepisów odrębnych. W planie wskazano również granice krajobrazów priorytetowych, ustalonych w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego przyjętego uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Wskazano historyczną zabudowę folwarczną – oborę i stodołę, jako obiekty zabytkowe wpisane do Wojewódzkiej ewidencji zabytków, które objęto ochroną w planie i ustalono jej zasady.

Zapisy planu dotyczące: zapewnienia odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, w tym ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). W planie nie przeznacza się terenów prywatnych pod realizację celów publicznych.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane na terenach sąsiednich. Zapisy planu dopuszczają możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych projektu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Położenie obszaru w zasięgu istniejącej wsi, w oparciu o wykształconą siatkę dróg uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), w granicach wsi Niesulice nie występuje, gdyż wieś nie jest obsługiwana komunikacją zbiorową. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa, piesza i rowerowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy ciągach komunikacyjnych sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące w sąsiedztwie ulice stanowią również główne powiązania dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). W obszarze planu przewiduje się również lokalizację nowych ciągów pieszych, w tym w szczególności prowadzących do jeziora Jeziorko.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy o funkcji uzupełniającej.

W zakresie wpływu projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy przewiduje się wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, a także wydatki na: budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Skąpe w dniu 27 czerwca 2024 roku podjęła Uchwałę Nr IV/32/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Kalinowo, obręb Niesulice.

Wójt Gminy Skąpe przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności:

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „……” w dniu ……. r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
1) pismem z dnia …….2026 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
2) pismem z dnia ……. r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
3) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
4) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
5) dnia ……. r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

6) uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
7) w dniach od …….. r. do …… r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
8) ogłosił o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w miejscowej prasie („……..” w dniu …….. r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Skąpe oraz zapewnił informację o projekcie;
9) w dniach od …….. do …….. r. przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do konsultacji społecznych, w formie: spotkania otwartego w dniu ……. r., zbierania uwag do dnia …… r. oraz ……;
10) opracował raport z konsultacji społecznych.

W prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano wpływ ustaleń projektu planu, w tym struktury funkcjonalno-przestrzennej dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz oceniono przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Skąpe o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Skąpe miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.