

**Uchwała Nr XXXVII/223/2006
Rady Gminy Skąpe
z dnia 23 lutego 2006r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjno - sportowych we wsi Łąkie.

*Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, **uchwala się, co następuje:***

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjno - sportowych we wsi Łąkie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 3,26 ha, w granicach wykazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Teren ograniczony jest:

- od północy – drogą gminną, działka nr ewidencyjny 139,
- od wschodu – terenami zabudowy letniskowej oraz terenami rekreacyjnymi,
- od południa – kompleksem gruntów rolnych, będących własnością Skarbu Państwa - działka nr ewidencyjny 185/23,
- od zachodu – prywatnymi terenami rolnymi - działka nr ewidencyjny 183.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Łąkie w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:500 - załącznik Nr 1
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II

Ustalenia planu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 2. 1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej.
- 2) US – tereny sportu i rekreacji.
- 3) ZP – tereny zieleni publicznej.
- 4) KD – publiczne drogi dojazdowe – gminne.
- 5) KDW – drogi wewnętrzne.
- 6) EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu – linie obowiązujące (linia ciągła) i proponowane (linia przerywana).

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3. 1. Należy przestrzegać zasad gospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

§ 5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Skąpe.

2. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do istniejącej historycznej zabudowy wsi.

3. Na pokrycia dachów wszystkich projektowanych obiektów budowlanych należy stosować dachówkę ceramiczną, lub inne materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.

4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem fioleto, zieleni i koloru niebieskiego.

5. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,20 m, Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty. Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z odlewanymi elementami betonowymi.

6. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.

7. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie, z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 7. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) dróg publicznych,
- 2) dróg wewnętrznych, będących własnością komunalną,
- 3) zieleni publicznej, wraz z ciągami pieszymi,
- 4) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 1000 m² - dla terenu oznaczonego symbolem 2MN,

- 2) 1200 m² – dla terenów oznaczonych symbolem 1MN,
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 5X5m².
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej i letniskowej 20% powierzchni działki.
4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
5. Lokalizację usługi handlu jako funkcji towarzyszącej dopuszcza się wyłącznie na terenie o symbolu 3US.

§ 9. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy na granicy działki.

§ 10. 1. Linie podziału wewnętrznego obowiązujące i projektowane wyznaczono na rysunku planu.

2. W zakresie wyznaczonych linii podziału wewnętrznego proponowanych należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem terenów niezbędnych dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji publicznej.

3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu działki – 25 m.

4. W celu regulacji prawnej wskazane jest scalenie działek wchodzących w skład poszczególnych dróg publicznych.

5. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków realizacji inwestycji układu komunikacji kołowej.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 12. 1. 1 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej:

1) ustala się dojazd wyznaczonymi drogami publicznymi o symbolu KD1, KD2, z zastrzeżeniem, że dojazd do działek przyległych do drogi publicznej KD1 odbywać się będzie z drogi KD1,

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu,

4) należy stosować dachy spadziste – dwu lub czterospadowe, spadki 30°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się stosowanie lukarn i wystawek,

5) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego lub letniskowego, oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego.

2. 2 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy

letniskowej, obowiązują ustalenia jak dla terenu o symbolu 1 MN:

3. 3 US – tereny usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usługi handlu jako funkcji towarzyszącej:

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KD,
- 2) dopuszcza się lokalizację 1 budynku socjalno – usługowego o maksymalnej powierzchni 100 m², wysokość od najniższej położonego narożnika do najwyższego gzymsu/okapu 3,5 m oraz 7 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 27°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) ustala się usytuowanie budynku na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
- 5) dopuszcza się budowę terenowych obiektów i urządzeń sportowych,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki,
- 8) ustala się obowiązek zachowania pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m, wzdłuż granicy z terenem o symbolu 2MN,

4. 4 ZP – tereny zieleni publicznej, stanowiącej część istniejących ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych:

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą wewnętrzną o symbolu KDw,
- 2) ustala się całkowity zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,

5. 5 ZP – tereny zieleni publicznej:

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KD2 oraz drogą wewnętrzną o symbolu KDw,
- 2) dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) ustala się całkowity zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 4) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej

6. 6 ZP – tereny zieleni publicznej:

- 1) dojazd do terenu od istniejącej drogi publicznej o symbolu KD2 oraz drogi wewnętrznej KDw,
- 2) ustala się całkowity zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,

7. 7 EE – tereny urządzeń energetycznych:

- 1) dojazd do terenu od istniejącej drogi publicznej o symbolu KD2,
- 2) w razie realizacji słupowej stacji transformatorowej w obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego teren należy włączyć do obszaru o symbolu 5ZP.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Pozostawia się istniejącą drogą publiczną o symbolu KD1 w dotychczasowych liniach rozgraniczających.

2. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi gminne oraz w ciągach pieszych i drogach wewnętrznych.

3. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

4. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach

rozgraniczających ciągów komunikacji pieszej i kołowej.

5. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.

6. Istniejące projekty w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do ustaleń planu objętego niniejszą uchwałą.

§ 14. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację jednej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z transformatorami o mocy docelowej 400 kVA każdy. Na rysunku planu - oznaczono ją symbolem EE. Przewiduje się stację kompaktową, wolnostojącą, dostosowaną do zasilania liniami kablowymi, lub stację słupową.

3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV, w tym oświetlenie terenu, należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg, terenach zielonych, ciągach pieszych.

4. Pod projektowaną stacją transformatorową 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 5x5 m przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.

5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny zielone.

§ 15. 1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę chodników i urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:

1) KD1 – tereny dróg publicznych dojazdowych, istniejących, szerokość jezdni ustala się na 6m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych, ustala się nawierzchnię z betonowych płyt ażurowych lub polbruku,

2) KD2 – tereny dróg publicznych dojazdowych, projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 10m, ustala się szerokość jezdni na 6 m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych, ustala się nawierzchnię z betonowych płyt ażurowych lub polbruku,

3) KDw – tereny dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych, ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

§ 17. Sieć telekomunikacyjną należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

§ 18. 1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Łąkie.

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

3. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

§ 19. 1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w

szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd gminy.

2. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Ustala się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia o następujących średnicach: Ø90mm i Ø65mm.

3. Dopuszcza się możliwość zmiany średnic sieci gazowej w następnych etapach projektowania.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 21. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

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

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXVII/223/2006 z dnia 23 lutego 2006r.

Rady Gminy Skąpe w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjno-sportowych we wsi Łąkie.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust.7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2001 Nr 142, poz. 159 ze zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104) Rada Gminy Skąpe rozstrzyga co następuje:

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

a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez Gminę:

- budowa wodociągu gminnego,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną - finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- budowa sieci gazowej,
- budowa sieci energetycznej SN i stacji transformatorowych SN/nn.

c) budowa dróg gminnych - finansowane przez Gminę:

- budowa dróg dojazdowych szer 8 m.
- budowa dróg dojazdowych szer 10 m.
- budowa dróg wewnętrznych.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) z kredytów i pożyczek,
- c) z obligacji komunalnych,
- d) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Przewodniczący

Rady Gminy

/-/ Mirosław Olczak