

**Uchwała Nr XXVIII/164/2005
Rady Gminy w Skapem
z dnia 31 marca 2005r.**

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

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 Skape, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 113,6 ha, w granicach wykazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Teren ograniczony jest:

- od północy - linią brzegową jeziora Niesłysz oraz terenami leśnymi,
- od wschodu - terenami leśnymi,
- od południa - terenami leśnymi i rolnymi oraz drogą zakładową,
- od zachodu - terenami rolnymi, leśnymi oraz drogą gminną dz. nr ewidencyjny 99/2, wzdłuż ośrodka wypoczynkowego.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju w zgodzie z warunkami naturalnymi i tradycją, ochrona interesów publicznych oraz umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000, stanowią go arkusze:

- Nr 1 - struktura funkcjonalno-przestrzenna,
- Nr 2 - infrastruktura techniczna,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3.

DZIAŁ II

Ustalenia planu

Rozdział I

Przeznaczenie terenów

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej.
- 3) ML - tereny zabudowy letniskowej.
- 4) ML,MN - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej.

- 6) U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 7) WW - tereny wód powierzchniowych, rowu.
- 8) U - tereny zabudowy usługowej.
- 9) US - tereny sportu i rekreacji, plaże, zielen publiczna.
- 10) US,U - tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej.
- 11) RU,P,U - tereny obsługi produkcji i produkcji rolnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, baz.
- 12) P,U - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, baz.
- 13) ZL - tereny leśne.
- 14) ZP - tereny zieleni urządzonej.
- 15) KS - tereny parkingów.
- 16) KDL - publiczne drogi lokalne - powiatowe.
- 17) KD - publiczne drogi dojazdowe - gminne.
- 18) KDW - drogi wewnętrzne.
- 19) KX - ciągi pieszo-rowerowe, piesze.
- 20) E - tereny urządzeń i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 21) W - tereny urządzeń wodociągowych.
- 22) T - tereny urządzeń telekomunikacji,

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

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§3.1. W granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, objętego najwyższą ochroną (ONO) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§4.1. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany oraz przedsięwzięć, dla których opracowanie takiego raportu może być wymagane, jedynie na obszarach o symbolu 60 RU,P,U, oraz na obszarach dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany, jedynie na obszarach o symbolu 61 U,P, oraz na obszarach dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§5.1. W Obszarze Chronionego Krajobrazu zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz obszarów wodno-błotnych oraz dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. W Obszarze Chronionego Krajobrazu, w obrębie terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały zakazuje się lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, dla których raport oddziaływania na środowisko sporządza się obligatoryjnie.

3. W Obszarze Chronionego krajobrazu zakazuje się lokalizacji pól namiotowych.

§6.1. Wyznacza się strefę ochronną linii brzegowej jeziora Niesłysz o szerokości 20 m - na wysokości działki nr ewidencyjny 5/3 - oraz o szerokości 30 m na pozostałej długości linii brzegowej jeziora, liczoną od granicy działki geodezyjnej jeziora, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się niszczenia linii brzegowej jeziora,
- 2) zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i innej kubaturowej poza obiektami związanymi z turystyką, sportami wodnymi, rekreacją na terenach wyznaczonych planem,
- 3) dopuszcza się budowę ciągu pieszego - promenady łączącej stacje wodne.

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

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§9.1. 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. W trakcie realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, wykazanego na rysunku planu należy zapewnić nadzór archeologiczny. Na powyższe prace należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obejmuje się ochroną prawną aleję drzew, na którą składa się 25 sztuk lipy holenderskiej (*Tilia xeuropaea*). Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne oraz wycinkę w przypadkach zagrożenia, po uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

4. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej wsi. Nie dopuszcza się wykończenia zewnętrznego elewacji budynków materiałami typu siding.

5. Dopuszcza się budowę budynków posiadających wykończenie ścian zewnętrznych drewniane typu bale na obszarach o symbolach od 65 do 71 ML, MN.

6. Na pokrycia dachów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w obszarach mieszkaniowych oraz mieszanej należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub inne materiały dachówko podobne w odcieniach brązu i czerwieni, nie dopuszcza się kolorów zielonych, niebieskich, fioletowych itp.

7. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej i usługowej muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimum 80% powierzchni. Dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,60 m, za wyjątkiem terenów sportowych, dla których ogrodzenie musi zapewniać bezpieczeństwo na terenach sąsiednich. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z powtarzalnych elementów betonowych. Jako pełne dopuszcza się jedynie żywopłoty - ogrodzenia naturalne, roślinne.

8. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§10.1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) dróg publicznych za wyjątkiem dróg wewnętrznych, nie będących własnością komunalną,
- 2) ciągów pieszych,
- 3) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej,
- 4) o symbolu 24 US, 68 US oraz 54 US w zakresie urządzeń sportu i rekreacji oraz towarzyszących.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§11.1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 800 m² - dla terenu oznaczonego symbolem 40 MN,ML, 42 MN,ML
- 2) 1000 m² - dla terenów oznaczonych symbolem 38 MN, 58 MN,ML, 65, ML,MN, 69 ML,MN
- 3) 4000 m² - dla terenów oznaczonych symbolem 60 RU,P,U, 61 U,P.

2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 6X5m².

3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej i letniskowej 25% powierzchni działki,
- b) dla działalności gospodarczej i zabudowy zagrodowej 50% powierzchni działki.

4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na terenie o symbolu 44 ML,MN oraz na działkach 40/1 i 40/2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy szeregowej.

5. Dopuszcza się lokalizację handlu hurtowego jedynie na obszarach o symbolach 60 RU,P,U, 61 U,P.

§12.1. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach.

2. 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.

3. W sytuacji likwidacji istniejącej zabudowy nowe linie zabudowy należy przyjąć w kontynuacji linii wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy na granicy działek za wyjątkiem działek nr ewidencyjny 7/1, 8/1, 11, 38/22 oraz terenów o symbolu 27 U,MN, 49 U,ML.

5. Nie dopuszcza się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garażowych na granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

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

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

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji publicznej, ciągów pieszo-rowerowych i pieszych.

3. Dopuszcza się wydzielenie w ramach planu urządzenia lasu terenów leśnych objętych długoletnią dzierżawą na cele prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się łączenie działek, wydzielonych w planie, w celu ich powiększenia.
5. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu działki - 24 m.
6. W celu regulacji prawnej nakazuje się scalenie działek wchodzących w skład poszczególnych dróg publicznych.
7. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków zagospodarowania działki budowlanej, realizacji inwestycji układu komunikacji kołowej, realizacji innych ustaleń planu.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§15.1. 1 U - tereny zabudowy usługowej, usługi różne, preferuje się usługi gastronomii i informacji turystycznej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu dwóch działek z uwzględnieniem terenu o symbolu 4 WW, które należy zagospodarować jako jedno założenie architektoniczne i kompozycyjne,
- 2) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 3) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 14 m od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,
- 5) należy stosować dachy spadziste - dwu lub czterospadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 6) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%.

2. 2 U - tereny zabudowy usługowej, usługi różne, preferuje się usługi gastronomii i handlu;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
- 3) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,
- 4) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, z kalenicą główną równoległą do drogi publicznej,
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,
- 6) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%.
- 7) istniejący obiekt przeznacza się docelowo do likwidacji, zakazuje się jego rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, dopuszcza się remonty.

3. 3 ML - tereny zabudowy letniskowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną, do działek nr ewidencyjny 7/6 poprzez działkę nr 7/5 i 7/1, do działki nr ewidencyjny 8/2 poprzez działkę nr 8/1
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%.

4. 4 WW - tereny wód powierzchniowych - rów odwadniający, do utrzymania;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną oraz z nieruchomości sąsiednich,

2) na zagospodarowanie brzegu rowu na styku z działkami sąsiadującymi należy uzyskać każdorazowym zgodę właściciela - Gminy Skąpe,

5. 5 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym,

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,

4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć istniejących wskaźników, nie dopuszcza się rozbudowy budynku istniejącego,

5) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, z kalenicą równoległą do drogi KD,

6) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego obiektu i budowę nowego wg zasad określonych niniejszą uchwałą z liniami zabudowy nieprzekraczalnymi wyznaczonymi przez elewacje istniejącego budynku.

6. 6 ML - tereny zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu istniejącymi drogami publicznymi oraz drogą wewnętrzną,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%.

7. 7 US - tereny rekreacji i sportu;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną oraz drogą wewnętrzną poprzez tereny mieszkaniowe na działce nr ewidencyjny 13,

2) dopuszcza się budowę kortu tenisowego lub innego boiska sportowego przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa,

3) zakazuje się zabudowy terenu.

8. 8 ML - tereny zabudowy letniskowej - obowiązują zapisy jak dla terenu o symbolu 6 ML;

9. 9 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym,

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego budynku letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego i jednego garażu,

4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%.

5) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

10. 10 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,

- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25?-45?, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%,
- 6) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą.

11. 11 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25?-45?, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na działce,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%.

12. 12 U - tereny zabudowy usługowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25?-45?, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela nieruchomości,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 40%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 10%,
- 6) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą.

13. 13 U - tereny zabudowy usługowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25?-45?, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) nie dopuszcza się zwiększania powierzchni zabudowy działki, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć stanu istniejącego,
- 5) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą,

14. 14 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25?-45?, nie narzuca się kierunku

kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i garażu,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%, dla działki nr ewidencyjny 24/1 odpowiednio 50% i 35%.

15. 15 ML - tereny zabudowy letniskowej - obowiązują zapisy jak dla terenu o symbolu 6 ML oraz:

1) na działce nr ewidencyjny 24/2 dopuszcza się realizację czterech domów letniskowych bez wydzielania nowych nieruchomości z dojazdem od drogi o symbolu KDL poprzez działkę nr ewidencyjny 24/1,

2) zakazuje się wycinki drzew na terenie działek ewidencyjnych nr 17 i 18, w obszarze wykazanym w ewidencji gruntów jako las;

16. 16 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KDL,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%,

6) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą.

17. 17 US - tereny rekreacji i sportu, plaży trawiastej;

1) dojazd do terenu poprzez ciąg KX,

2) dopuszcza się budowę kortu tenisowego lub innego boiska sportowego przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa,

3) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów toalet.

4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 5%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 90%,

5) zakazuje się wycinki drzew na terenie działki nr ewidencyjny 26/1, w obszarze wykazanym w ewidencji gruntów jako las;

18. 18 ML - tereny zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu istniejącymi drogami publicznymi oraz drogą wewnętrzną,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 7 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%,

6) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą,

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez elewację frontową budynku

najbardziej wysuniętego w szeregu istniejącej zabudowy;

19. 19 US - tereny rekreacji i sportu, plaży trawiastej;

- 1) dojazd do terenu poprzez istniejącą drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną,
- 2) dopuszcza się budowę przystani wodnej z jednym obiektem hangaru na sprzęt pływający i toaletami o powierzchni maksymalnej 300 m² oraz pomostów do cumowania sprzętu pływającego,
- 3) nie dopuszcza się parkowania pojazdów za wyjątkiem czasowego postoju pojazdów transportujących sprzęt pływający oraz pojazdów specjalnych;

20. 20 MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej jako uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu projektowaną dojazdową drogą publiczną,
- 2) dla nowej zabudowy, po ewentualnej likwidacji zabudowy istniejącej, ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na działce, nie dopuszcza się rozbudowy istniejącego budynku,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%.

21. 21 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na działce,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%,
- 6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;

22. 22 ML - tereny istniejącej zabudowy letniskowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną,
- 2) dla nowej zabudowy, po ewentualnej likwidacji zabudowy istniejącej, ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 5 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej 80%,
- 6) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego obiektu i budowę nowego wg zasad określonych niniejszą uchwałą,
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez elewację frontową istniejącego budynku;

23. 23 US - tereny rekreacji i sportu, zieleni urządzonej;

- 1) dojazd do terenu poprzez istniejącą drogę wewnętrzną KDW,
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy,
- 3) nie dopuszcza się parkowania pojazdów za wyjątkiem czasowego postoju pojazdów transportujących sprzęt pływający oraz pojazdów specjalnych,
- 4) należy przeprowadzić waloryzację zieleni w celu określenia okazów do zachowania, którą należy uzgodnić z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

24. 24 US - tereny rekreacji i sportu, zieleni publicznej, plaży trawiastej;

- 1) dojazd do terenu poprzez projektowaną drogę publiczną KD,
- 2) nie dopuszcza się parkowania pojazdów za wyjątkiem czasowego postoju pojazdów transportujących sprzęt pływający oraz pojazdów specjalnych;
- 3) przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić waloryzację zieleni w celu określenia okazów do zachowania oraz opracować koncepcję zagospodarowania terenu, które należy uzgodnić z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) miejsce cmentarne - dawny cmentarz ewangelicki - upamiętnić tablicą lub obeliskiem, a obszar zagospodarować jako teren zieleni publicznej, dopuszcza się ogrodzenie po rozpoznaniu granic;
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy;

25. 25 US - tereny rekreacji i sportu,

- 1) dojazd do terenu poprzez projektowaną drogę publiczną KD,
- 2) dopuszcza się budowę przystani wodnej, na którą składać się będą klub żeglarski, hangar na sprzęt pływający i toalety o powierzchni zabudowy maksymalnej 500 m² oraz pomosty do cumowania sprzętu pływającego,
- 3) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą,
- 4) dla nowej zabudowy, po ewentualnej likwidacji zabudowy istniejącej, ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 10 m do kalenicy dachu,
- 5) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 6) nie dopuszcza się parkowania pojazdów za wyjątkiem czasowego postoju pojazdów transportujących sprzęt pływający oraz pojazdów specjalnych;

26. 26 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 9 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i jednego garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%,
- 6) dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z gospodarką leśną tj. leśniczówka i obiekty towarzyszące;

27. 27 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako

uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na działce,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć stanu istniejącego,
- 6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, po likwidacji istniejącej zabudowy, na granicy działki budowlanej;

28. 28 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL i dalej istniejącą drogą wewnętrzną,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 9 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

29. 29 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%;

30. 30 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) ustala się wysokość zabudowy w kontynuacji zabudowy istniejącej,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku na działce,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%,
- 6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;

31. 31 ML,MN - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KD i dalej istniejącą drogą wewnętrzną,

- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego lub mieszkaniowego i garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

32. 32 ML,MN, 33 ML,MN - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego lub mieszkaniowego,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

33. 34 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL, KD oraz istniejącą drogą wewnętrzną,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i garażu,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%;

34. 35 MN,U - tereny zabudowy usługowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%;

35. 36 U, MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL i KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego oraz jednego budynku gospodarczego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 35%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%;

36. 37 MN, 38 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL, KD,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, jednego budynku gospodarczego i garażu,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%;

37. 39 MN,ML, 40 MN,ML, 42 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 8 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy, nie dopuszcza się stosowania dachów kopertowych,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

38. 41 U, MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD,

2) wskazane jest zagospodarowanie terenu jako centrum usługowego z możliwością lokalizacji wbudowanych lub wolno stojących obiektów usługowych ze szczególnym uwzględnieniem usług zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, administracji, drobnego handlu, łączności itp.

3) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego grzymsu i 11 m do kalenicy dachu,

4) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, dopuszcza się czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach działalności gospodarczej w przypadkach podyktowanych względami technologicznymi np. część budynku straży pożarnej,

6) docelowo dopuszcza się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego oraz jednego budynku gospodarczego,

7) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20%;

39. 43 ML,MN, 44 ML,MN - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD i istniejącymi wewnętrznymi,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 3 m od najniższej położonego narożnika

budynku do najwyższego gzymsu i 7 m do kalenicy dachu, rozbudowa istniejących budynków nie może zwiększać ich wysokości,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

40. 45 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD i projektowaną drogą wewnętrzną,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 7 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

41. 46 MN,ML, 47 MN,ML, 48 MN,ML, 50 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD i projektowaną wewnętrzną,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

42. 49 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

1) dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 7 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się lokalizację na działce jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego oraz jednego budynku gospodarczego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%,

6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;

43. 51 MN,ML, 52 MN,ML, 53 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika

budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 70%;

44. 54 US,U - tereny rekreacji i sportu z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

1) dojazd do terenu poprzez projektowane drogi publiczne KD,

2) dopuszcza się budowę obiektów usługowych związanych z funkcją rekreacyjno-sportową o całkowitej powierzchni zabudowy maksymalnej 500 m²,

3) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 9 m do kalenicy dachu,

4) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

5) podstawowy program zagospodarowania terenu musi uwzględnić minimum lokalizację boiska trawiastego do piłki nożnej oraz miejsca parkingowe,

6) dopuszcza się budowę ogrodzonego placu zabaw dla dzieci najmłodszych;

45. 55 U - tereny zabudowy usługowej,

1) dojazd do terenu poprzez projektowaną drogę publiczną KD,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 7 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub kopertowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się lokalizację na działce jednego budynku usługowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%,

6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;

46. 56 MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej;

1) dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego lub mieszkaniowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 35%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%;

47. 57 MN,ML, 58 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej; obowiązują zapisy jak dla obszaru o symbolu 51 MN,ML;

48. 59 ZL - tereny leśne - projektowane obszary do zalesień;

1) dojazd do terenów projektowanymi drogami publicznymi KD oraz ciągami pieszo-jezdnymi,

- 2) ustala się szerokość pasa zalesień - 50 m, stanowiącego korytarz ekologiczny i strefę ochronną dla zabudowy mieszkaniowej od terenów działalności gospodarczej,
- 3) do nasadzeń należy stosować gatunki drzew i krzewów o wysokim współczynniku tłumienia akustycznego, wartościowe krajobrazowo;

49. 60 RU,P,U - tereny obsługi produkcji i produkcji rolnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, baz;

- 1) dojazd do terenów projektowanymi drogami publicznymi KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 7 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 12 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 5°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%,
- 5) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej;

50. 61 U,P - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, baz;

- 1) dojazd do terenów projektowanymi drogami publicznymi KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 7 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 10 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 15°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%,
- 5) dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej;

51. 62 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

- 1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD,
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 10 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) dopuszcza się lokalizację na działce jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego oraz dwóch budynków gospodarczych,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%,

52. 63 MN,U, 64 MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 8 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 4) docelowo dopuszcza się na działce budowlanej lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego lub mieszkaniowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może

przekroczyć 30%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%;

53. 65 ML,MN, 66 ML,MN, 69 ML,MN, 70 ML,MN, 71 ML,MN - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dojazd do terenów istniejącymi, projektowanymi drogami publicznymi KD oraz drogami wewnętrznymi KDW,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 7 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 35°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego lub mieszkaniowego i jednego gospodarczo-garażowego,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 80%;

54. 67 MN,U, 72 MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej; obowiązują zapisy dla jak dla obszaru o symbolu 63 MN,U oraz:

1) dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD,

2) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, handlu;

55. 68 US - tereny rekreacji i sportu - urządzony plac zabaw dla dzieci młodszych,

1) dojazd do terenu poprzez projektowane drogi publiczne KD,

2) plac zabaw należy ogrodzić z zachowaniem warunków określonych w par.9 ust.6,

3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,

4) zakazuje się zabudowy terenu budynkami,

5) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury i okresową lokalizację toalet przenośnych,

56. 73 U,MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej;

1) dojazd do terenu projektowanymi drogami publicznymi KD,

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 6 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 12 m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

4) dopuszcza się lokalizację na działce jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego oraz dwóch budynków gospodarczych,

5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%,

6) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w zakresie gastronomii, szkoleń, funkcji hotelowej z zapleczem bankietowym;

57. 74 MN,ML, 75 MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej; obowiązują zapisy jak dla obszaru o symbolu 51 MN,ML;

58. 76 ML - tereny zabudowy letniskowej;

1) dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD,

2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 3 m od najniżej położonego narożnika

- budynku do najwyższego grzymsu i 6 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
 - 4) docelowo dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego, dopuszcza się zabudowę terenu budynkiem bliźniaczym,
 - 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 80%,

59. 77 T - tereny urządzeń telekomunikacji - wieża telefonii komórkowej;

- 1) dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD,
- 2) nie dopuszcza się zwiększania wysokości i uciążliwości,
- 3) dopuszcza się zmianę parametrów instalowanych anten bez zwiększania uciążliwości.

60. 78 KS - tereny parkingów;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) dopuszcza się sezonową lokalizację przenośnych toalet oraz,
- 3) dopuszcza się budowę stróżówki dla obsługi parkingu jako obiektu nietrwale związanego z gruntem.

61. 79 ZL, 82 ZL - tereny leśne;

- 1) dojazd do terenów projektowanymi drogami publicznymi KD,
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w celach rekreacyjno-dydaktycznego udostępnienia obszarów leśnych;

62. 80 ZP - tereny zieleni urządzonej;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KDL,
- 2) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy terenu,
- 3) urządzenie terenu nie może powodować spadku widoczności w obrębie drogi publicznej KDL, KD

63. 81 W - tereny indywidualnego ujęcia wody dla osiedla domów letniskowych;

- 1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną KD i drogą wewnętrzną,
 - 2) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy terenu,
 - 3) docelowo przeznacza się do likwidacji, po przyłączeniu użytkowników do ogólnej sieci wodociągowej,
 - 4) po likwidacji ujęcia wody obowiązują ustalenia planu jak dla do obszaru o symbolu 23 US;
- Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- §16.1. Pozostawia się istniejące drogi publiczne w dotychczasowych liniach rozgraniczających, za wyjątkiem miejsc poddanych regulacji wykazanych na rysunku planu.
2. Pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej wraz z korytarzami ochronnymi, które wykazano na rysunku planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
 3. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi gminne oraz w ciągach pieszo-rowerowych i drogach wewnętrznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie drogi KDL na warunkach zarządcy drogi.
 4. Przejścia poprzeczne pod drogami należy wykonać na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się przejścia przez drogi gruntowe w systemie wykopu otwartego.

5. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
6. Miejsca parkowania pojazdów dla inwestycji istniejących i projektowanych należy realizować w obrębie własnych nieruchomości.
7. Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej są ideogramem i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych, z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi publiczne.
8. 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.
9. Istniejące projekty w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do ustaleń planu objętego niniejszą uchwałą.

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

2. Pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, wraz z korytarzami ochronnymi, które zaznaczono na rysunku planu.
3. Pozostawia się dotychczasowe lokalizacje istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
4. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców należy realizować 6 stacji transformatorowych 15/0,4 kV z transformatorami o mocy docelowej 630 kVA każdy. Na rysunku planu - załącznik nr 2 - oznaczono je symbolem E oraz numerem kolejnym, od 1 do 6. Przewiduje się stacje kompaktowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi.
5. W celu zasilania projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i powiązania ich z istniejącą siecią 15 kV należy:
 - 1) z istniejącej napowietrznej linii 15 kV nr L-438-09 wykonać odgałęzienie kablem 15 kV do stacji E-1,
 - 2) ze stacji E-1 ułożyć linię kablową 15 kV do stacji E-2 i dalej poprzez stacje E-3, E-4, E-5 do E-6,
 - 3) z istniejącej linii napowietrznej 15 kV nr L-438 należy wykonać odgałęzienie linią kablową 15 kV do stacji E-4,
 - 4) z istniejącej linii napowietrznej 15 kV nr L-438-13 należy wykonać odgałęzienie linią kablową 15 kV do stacji E-6,
 - 5) ze stacji E-6 należy wyprowadzić linię kablową 15 kV w kier. m. Ołobok, w celu powiązania tej stacji z linią napowietrzną 15 kV nr L-405.
6. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg, terenach zielonych, ciągach pieszych.
7. Linię kablową 15 kV w kierunku miejscowości Ołobok prowadzić w pasie drogowym istniejącej drogi Niesulice-Ołobok.
8. Pod projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 5x6 m przylegające dłuższym bokiem do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szer. min. 3,5 m.
9. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny zielone.
10. W związku z poważnym wzrostem mocy zapotrzebowanej przez nowych odbiorców w miejscowości Niesulice, niezbędna jest przebudowa istniejącej napowietrznej linii 15 kV nr L-438-09 na odcinku od miejscowości Rokitnica do linii 15 kV nr L-438-13 łącznie. Przebudowa polegać będzie na wymianie istniejących przewodów AFL 35 mm² na przewody

o przekroju minimum AFL 70 mm².

§18.1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:

1) budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

2) urządzenie zieleni,

3) lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż działek przeznaczonych pod usługi za zgodą zarządcy drogi.

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

1) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych, istniejących, dopuszcza się budowę chodników,

2) KD - tereny dróg publicznych dojazdowych, istniejących, dopuszcza się budowę chodników,

3) KD-1 - tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 6 m, chodnik jednostronny,

4) KD-2 - tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 7 m, chodniki dwustronne,

5) KD-3 - tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 7 m, chodniki dwustronne,

6) KDW - tereny dróg wewnętrznych, istniejących i projektowanych o szerokościach wyznaczonych na rysunku planu,

7) KX - tereny ciągów pieszo-rowerowych, o szerokościach wyznaczonych na rysunku planu,

8) KS - tereny parkingu urządzonego na ok. 300 miejsc postojowych, wody opadowe z miejsc utwardzonych należy rozsączyć w gruncie, po uprzednim podczyszczeniu.

3. Nakazuje się prowadzić trakty rowerowe w liniach rozgraniczających drogi, w obrębie jezdni lub jako wydzielona ścieżka rowerowa.

4. Właściciel terenu musi zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.

§19.1. 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.

§20. Sieć telekomunikacyjną - linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

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

2. Projektuje się budowę sieci wodociągowej o następujących parametrach:

1) średnica ?160mm - oznaczona na rysunku planu W-1,

2) średnica ?110mm - oznaczona na rysunku planu W-2,

3) średnica ?90mm - oznaczona na rysunku planu W-3.

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

4. Dopuszcza się możliwość zmiany średnicy sieci w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Wójta Gminy Skąpe.

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

§22.1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej, do projektowanej oczyszczalni ścieków w miejscowości Ołobok.

2. System kanalizacji należy rozwiązać jako grawitacyjno-ciśnieniowy. Składają się na niego:

- 1) kanały grawitacyjne, na rysunku planu oznaczone symbolem KS oraz numerami od 1 do 14,
- 2) rurociągi tłoczne, na rysunku planu oznaczone symbolem RT,
- 3) pompownie ścieków, na rysunku planu oznaczone symbolem PS oraz numerami od 1 do 5.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany tras i zagłębień sieci kanalizacyjnej oraz lokalizacji sieciowych przepompowni ścieków w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Wójta Gminy Skąpe.
4. Do czasu budowy systemu kanalizacyjnego dopuszcza się na poszczególnych działkach budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z możliwością docelowego włączenia odpływu ścieków z budynków do projektowanego systemu kanalizacyjnego.
5. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) ?90mm - oznaczona na rysunku planu G-1,

2) ?65mm - oznaczona na rysunku planu G-2.

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

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§24.1. Ob