

UCHWAŁA Nr / /2026
RADY GMINY SKĄPE

z dnia.....2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych

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 i art. 27 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 LXVII/577/2024 Rady Gminy Skąpe z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z planem ogólnym gminy Skąpe, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Skąpe nr XXIV/208/2026 z dnia 22.05.2026 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1188 z dnia 22.05.2026 r.

2. Plan stanowi:

- a) częściową zmianę uchwały Rady Gminy Skąpe nr XXVIII/164/2005 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
 - b) zmianę uchwały Rady Gminy Skąpe nr IV/30/2007 z dnia 23.02.2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
 - c) zmianę uchwały Rady Gminy Skąpe nr III/21/2014 z dnia 23.12.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
 - d) zmianę uchwały Rady Gminy Skąpe nr XXXVIII/350/2018 z dnia 23.03.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
 - e) częściową zmianę uchwały Rady Gminy Skąpe nr XXX/258/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 113,7 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu zabudowania wsi Niesulice oraz tereny położone na południe od wsi.
4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
5. 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.

6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal usługowy o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz jeden lokal mieszkalny;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) 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;
- 8) 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;
 - 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie:
 - a) budynek objęty ochroną konserwatorską;
 - b) historyczna aleja lipowa.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) orientacyjne granice dawnego cmentarza leśnego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Rynna Paklicy i Ołoboku”;
 - 3) granice krajobrazów priorytetowych: 08-315.42-88 „Lasy między jeziorami Niesłysz i Wilkowskim”, 08-315.42-31192 „Jezioro Niesłysz”, 08-315.42-6274 „Bory Pojezierza Lubuskiego”;
 - 4) pomnik przyrody;
 - 5) granicę administracyjną gminy Skąpe.
3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia informacyjne, w zakresie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-ML**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-ML-U**;
- 4) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-U**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **U**;
- 7) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UT-US**;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: **US**;
- 9) tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **PEF**;
- 10) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KR**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KP**;
- 14) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KOP**;
- 15) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 16) teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IT**;
- 17) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IKP**;
- 18) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RA**;
- 19) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 20) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem: **L**;
- 21) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP**.

§ 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,
 - zlokalizowanych powyżej parteru budynku: zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, a także wykuszy wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków oraz ich:
 - a) przebudowy i odbudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków, zlokalizowanych w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - b) budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- jeżeli będzie przylegać stycznie do istniejącego budynku na sąsiedniej działce budowlanej,
- na terenie: **1MN-U**,
- w zabudowie bliźniaczej na terenach: **20MN-ML, 21MN-ML, 11ML**,
- c) budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) zachowanie i ochronę istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności pomnika przyrody i historycznej alei lipowej, oznaczonych na rysunku planu;
- 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,
 - e) okładziny ścian wykonane z drewna typu bale dopuszcza się wyłącznie na terenach: **27MN-ML, 30MN-ML, 32MN-ML, 33MN-ML, 34MN-ML, 35MN-ML**;
- 6) w zakresie dachów stromych:
 - a) kształtowanie dachów stromych jako rozwiązania głównych połączeń 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) strefę ochronną jeziora Niesłysz w odległości 30 m od linii brzegowej jeziora, przy czym wyłącznie w obrębie terenu RA w odległości 20 m od linii brzegowej jeziora;
- 3) w strefie ochronnej jeziora Niesłysz zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem:
 - a) budynków dopuszczonych planem, zlokalizowanych w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy i realizowanych na zasadach określonych w planie,
 - b) obiektów budowlanych o funkcji i zasadach zabudowy zgodnych z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 6) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i elektrowni

- słonecznej na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 6: ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej;
 - 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN, MN-ML** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U, MN-ML-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **U, UT-US, US, ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 9) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) 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,
 - na terenach: **KOP, PEF**,
 - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach: **MN, MN-ML, MN-ML-U, MN-U**,
 - pól kempingowych lub karawaningowych na terenie **1US**;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych na terenach: **MN, MN-ML, MN-ML-U, MN-U, ML, U, UT-US, US**, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c tiret czwarty.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską obiektów, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) dawnego cmentarza leśnego, ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - b) budynku mieszkalnego nr 9,
 - c) alei lipowej (25 lip holenderskich *Tilia x europaea*), zlokalizowanej przy wschodnim odcinku drogi powiatowej nr 1223F,
- 2) zasady ochrony dawnego cmentarza leśnego:
 - a) w odniesieniu do zabytkowego cmentarza mają zastosowanie przepisy odrębne,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych,
 - c) nakaz zachowania elementów historycznych:
 - drzewostanu,
 - układu ciągów komunikacyjnych i nawierzchni,
 - obiektów sztuki sepulkralnej (m.in. nagrobków, rzeźb, pomników),
- 3) zasady ochrony budynku mieszkalnego nr 9, o wartościach zabytkowych:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym oraz historyczną stolarką okienną i drzwiową, z dopuszczeniem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania zewnętrznej formy stolarki historycznej,
 - b) zakaz docieplania zewnętrznego;
- 4) zasady ochrony alei lipowej:
 - a) nakaz zachowania i ochrony drzewostanu alei,
 - b) w przypadku uszkodzenia lub konieczności wycinki nakaz odtworzenia zadrzewień;
- 5) 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;
- 3) wyposażenie dróg publicznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej oraz terenów: **KOP, 2US, 3US, 4US** w obiekty budowlane służące do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach, o których mowa w pkt 3: pomników, fontann, urządzeń turystycznych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,33;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - b) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,

- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
- c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3, przy czym wyłącznie dla dz. nr 24/1 na terenie 5MN ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach:
 - a) **2MN, 3MN, 6MN** – 0,5,
 - b) **5MN** - 0,5, przy czym wyłącznie dla dz. nr 24/1 - 0,35,
 - c) **4MN, 7MN** – 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym symbolem: **1MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 50°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **2MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,

- c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 20 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym symbolem **3MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy bliźniaczej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - b) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji

indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN-ML**, **6MN-ML**, **8MN-ML**, **31MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym symbolem: **5MN-ML**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub czteroszpadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°, z dopuszczeniem zastosowania dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasów;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN-ML, 9MN-ML, 14MN-ML, 15MN-ML, 16MN-ML, 17MN-ML, 18MN-ML, 22MN-ML, 23MN-ML, 24MN-ML, 26MN-ML, 28MN-ML, 29MN-ML, 30MN-ML, 32MN-ML, 33MN-ML, 34MN-ML, 35MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe albo czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN-ML, 11MN-ML, 12MN-ML, 19MN-ML, 20MN-ML, 21MN-ML, 25MN-ML, 27MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków wolnostojących, przy czym wyłącznie na terenach **20MN-ML i 21MN-ML** dopuszcza się budynki bliźniacze,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,

- c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy, a wyłącznie na terenach **10MN-ML** i **27MN-ML** nie więcej niż 5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7, oraz wyłącznie na terenie **27MN-ML**: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **13MN-ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej,
 - b) budynków wolnostojących,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, oznaczonym symbolem **MN-ML-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku rekreacji indywidualnej,
 - c) usług wyłącznie w budynkach, o których mowa w lit. a, w tym w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - d) budynków wolnostojących,
 - e) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 50°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: 15 m,
 - b) budynku rekreacji indywidualnej i gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **1MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 12 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **2MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m,
 - d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 12 m,
 - b) gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3, a wyłącznie na terenie **5MN-U**: 0,35;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6; a wyłącznie na terenie **5MN-U**: 0,7;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **3MN-U**, **4MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;

- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15 m, z na terenie **9MN-U** - 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **7MN-U**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) wiat – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **10MN-U**, **13MN-U**, **14MN-U**, **15MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;

- 3) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m,
 - d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 18 m,
 - b) gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **11MN-U**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m,
 - d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: 18 m,
 - b) gospodarczo-garażowego: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **12MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m,
 - d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: 18 m,
 - b) gospodarczo-garażowego: 10 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **16MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 6 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
- c) wiat – do 3,5 m,
- d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalną szerokość elewacji frontowej: 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **17MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych na działce budowlanej,
 - c) jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 6 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m,
 - d) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalną szerokość elewacji frontowej: 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 500 m².

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 6ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,

- c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ML, 4ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 3,5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 5 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **3ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej: jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,
- 3) dachy płaskie lub strome jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – do 3 m,
 - c) pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 9 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **5ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 3,5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – do 3 m,
 - c) pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 37 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ML**, **8ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej: jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 7 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – do 3 m,
 - c) pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9ML, 10ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 4,5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 7 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **11ML** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - b) wiat i pozostałych obiektów – do 3,5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m².
- 1)

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych, z zastrzeżeniem § 55 pkt 1,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty o powierzchni nie większej niż 25 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°, przy czym na terenie **3U** dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz dla dachów płaskich – nie więcej niż 6 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 11 m do kalenicy, a dla dachów płaskich nie więcej niż 9 m;
- b) wiat – do 3,5 m,
- c) pozostałych obiektów – do 5 m;
- 5) maksymalną szerokość elewacji frontowej: 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8, przy czym wyłącznie dla 2U: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach:
 - a) 1U – 0,1,
 - b) 2U, 3U – 0,3;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 600 m².

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem: **UT-US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usług turystyki, sportu lub rekreacji, w tym: obiektów klubu sportowego, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, budynków administracyjno-socjalnych, magazynów na sprzęt;
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 3) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej: 25 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1500 m².

§ 38. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: **1US, 5US, 6US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, w tym boisk sportowych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wież widokowych i innych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wysokość zabudowy do 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie:
 - a) 1US, 6US - 0,5,
 - b) 5US - 0,7;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie:
 - a) 1US, 6US nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) 5US nie mniejszą niż 130 m².

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2US, 3US, 4US** ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego:
 - a) budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, w tym boisk sportowych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wież widokowych i innych;

- b) urządzeń budowlanych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 12 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

§ 40. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach produkcji energii słonecznej, oznaczonych symbolami: **1PEF, 2PEF, 3PEF** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) placów montażowych oraz dojazdów,
 - d) obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej,
 - e) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kontenerowych stacji transformatorowych nn/SN,
 - b) stacji elektroenergetycznej WN/SN – Głównego Punktu Odbioru,
 - c) magazynów energii,
 - d) innych budynków związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków stacji elektroenergetycznej nn/SN i magazynów energii – do 6m,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej stacji elektroenergetycznej WN/SN – Głównego Punktu Odbioru – do 15 m,
 - c) pozostałych - do 5m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 6) maksymalną powierzchnię instalacji fotowoltaicznych: 0,6;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 5000 m².

§ 41. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL** oraz terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wysokość zabudowy do 15 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

§ 42. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wysokość zabudowy do 15 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

§ 43. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**, ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków
- 4) wysokość zabudowy do 15 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

§ 44. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem **KOP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 45. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: **1IE, 2IE, 3IE** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej, z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach:
 - a) **1IE** – 0,2,
 - b) **2IE, 3IE** – 0,5.

§ 46. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów telekomunikacji, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej, z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m,
 - b) obiektu wieżowego nie większą niż 70 m,
 - c) pozostałych obiektów nie większą niż 5 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 47. 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 25°;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 48. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczonym symbolem **RA**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków, budowli i urządzeń akwakultury i obsługi rybactwa, w tym agroturystyki,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) miejsc do parkowania zgodnie z § 56 pkt 5;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) obiektów budowlanych do 12 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 49. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem **WS**, ustala się:

- 1) zachowanie rowu otwartego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) przepustów;
- 3) wysokość zabudowy do 5 m,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

§ 50. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach lasu, oznaczonych symbolami: **1L**, ustala się:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) parkingów leśnych lub urządzeń turystycznych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych związanych z gospodarką leśną,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
- 4) wysokość zabudowy do 15 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

§ 51. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach lasu, oznaczonych symbolami: **2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L** ustala się:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych związanych z gospodarką leśną,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
- 4) wysokość zabudowy do 15 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.

§ 52. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem: **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) pomników o wysokości do 8m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej o wysokości do 15 m;
- 3) zasady ochrony dawnego cmentarza leśnego zgodnie z § 7 pkt 2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

§ 53. 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 występują krajobrazy priorytetowe, określone w Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego, przyjętego uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r.:

- 1) krajobraz priorytetowy 08-315.42-3 „Jezioro Niesłysz” na terenach: **1KR, RA, 1KP, 3US, 4US, UT-US**,
- 2) krajobraz priorytetowy 08-315.42-88 „Lasy między jeziorem Niesłysz i Wilkowskim” na terenach: **4US, UT-US, KDL, 1KDD, 2KDD, 10KR, 11KR, 31KR, 4MN-ML, 5MN-ML, 10ML, 11ML, 8MN-U, 16MN-U, 3L**,
- 3) krajobraz priorytetowy 08-315.42-62 „Bory Pojezierza Lubuskiego” na terenach: **1L, 9L, 10L, KDL, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 29KR, 30KR, 3PEF, 10MN-ML**.

3. Dla krajobrazów priorytetowych, o których mowa w ust. 2, sposób zagospodarowania poszczególnych terenów określają ustalenia niniejszego planu.

§ 54. 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 działki:
 - a) na terenach: **MN, MN-ML, MN-U, MN-ML-U, ML, U, UT-US, 1US, 5US, 6US, PEF**- według parametrów ustalonych dla działek w § 9 – §38 oraz §40,
 - b) na pozostałych terenach 1000 m²;
- 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 dojeżdża i dojazdy.

§ 55. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach: **U, MN-U, MN-ML-U** zakaz lokalizacji usług w zakresie:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - b) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - c) stolarni,
 - d) skupu i magazynowania złomu,
 - e) składów węgla,
 - f) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich,
 - g) spalarni zwłok, krematoriów;
- 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.

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

- 1) szerokość dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) powiązanie dróg z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poprzez drogę **KDL**,
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dojazdu;
- 4) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 5) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie miejsc do parkowania zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów dla zabudowy, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach,
 - b) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

- 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, realizowanych w budynkach usługowych lub o funkcji mieszanej z funkcją usługową,
- 1 miejsce parki do parkowania na każde 3 zatrudnionych mogących jednocześnie przebywać na terenie elektrowni słonecznej,
- c) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 6% ogólnej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej,
- d) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków dopuszczenie zachowania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych lub zapewnienia mniejszej liczby miejsc parkingowych niż wynika z ustaleń planu - o ile nie zwiększa się:
 - liczby lokali mieszkalnych,
 - powierzchni użytkowej usług,
- e) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania w budynkach wielofunkcyjnych.

§ 57. 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,
 - d) rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonych w planie terenach: **KDL, KDD, KR, KP, KOP**, z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych terenach, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 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,
 - d) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dróg o symbolach: **KDL, KDD, KR, KOP** do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 na pozostałych terenach,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - biogazowni,
 - elektrowni wiatrowych,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji, z wyłączeniem terenów **PEF**;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło:
 - a) z 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 kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, podziemne,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na terenach **IT** lub na pozostałych terenach na wydzielonych działkach budowlanych.

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

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

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skąpe.

§ 61. 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 wsi Niesulice i terenów przyległych

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 113,7 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu obejmujący obszar wsi Niesulice. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej u.p.z.p., 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe.

W trakcie opracowania planu uchwalono plan ogólny gminy Skąpe. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy Skąpe, przyjętego uchwałą Rady Gminy Skąpe nr XXIV/208/2026 z dnia 22.05.2026 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1188 z dnia 22.05.2026 r.

Zasady oceny zgodności planu miejscowego z planem ogólnym ustala art. 20 pkt. 3 i 4 u.p.z.p., w tym w szczególności w kwestii sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów wymagane jest ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren. Zestawienie zgodności Parametrów przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zgodność parametrów zabudowy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z parametrami ustalonymi w Planie Ogólnym Gminy Skąpe

PLAN OGÓLNY GMINY				MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
Oznaczenie	Funkcja	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Oznaczenie	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
70SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	IKP	-	0,3
				1KDD	-	0
				1KP	-	0
				2KP	-	0
				1KR	-	0
				2KR	-	0
				3KR	-	0
				4KR	-	0
				5KR	-	0

				6KR	-	0
				7KR	-	0
				8KR	-	0
				9KR	-	0
				2L	-	0,9
				1ML	0,15	0,7
				2ML	0,15	0,7
				3ML	0,2	0,7
				4ML	0,15	0,7
				5ML	0,3	0,6
				6ML	0,15	0,7
				7ML	0,5	0,6
				8ML	0,5	0,6
				9ML	0,6	0,6
				10ML	0,6	0,6
				1MN	0,6	0,5
				2MN	0,6	0,5
				5MN	0,6	0,35
				1MN-ML	0,4	0,7
				2MN-ML	0,5	0,5
				4MN-U	0,6	0,5
				7MN-U	0,6	0,5
				8MN-U	0,6	0,5
				9MN-U	0,6	0,5
				2U	0,6	0,3
				1US	-	0,5
				WS	-	0,7
56SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	10%	1U	0,8	0,1
6SR	strefa produkcji rolniczej Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren lasu, teren wód	0,2	30%	RA	0,2	0,3
				IKP	-	0,3
7SN	strefa zieleni i rekreacji Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	-	70%	1KDD	-	0
				1KP	-	0
				2US	-	0,7

	technicznej Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej			3US	-	0,7
				4US	-	0,7
				5US	-	0,7
				ZP	-	0,8
6SN	strefa zieleni i rekreacji Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	1,0	25%	UT-US	1,0	0,25
49SO	strefa otwarta Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	-	-	3L	-	0,9
6SI	strefa infrastrukturalna Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	20%	8KDD	-	0
				KDL	-	0
				KOP	-	0,2
				1IT	0,2	0,2
				2IT	0,2	0,2
71SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	30%	2KDD	-	0
				4KP		0
				10KR	-	0
				11KR	-	0
				12KR	-	0
				13KR	-	0
				11ML	0,4	0,6
				4MN-ML	0,6	0,5
				5MN-ML	0,8	0,45
				6MN-ML	0,6	0,5
				7MN-ML	0,4	0,7
				8MN-ML	0,6	0,5
				9MN-ML	0,4	0,7
				3U	0,8	0,3
55SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30%	3KDD	-	0
				4KDD	-	0
				5KDD	-	0
				6KDD	-	0
				7KDD	-	0
				8KDD	-	0
				9KDD	-	0
				10KDD	-	0
				3KP	-	0

					14KR	-	0
					15KR	-	0
					16KR	-	0
					17KR	-	0
					18KR	-	0
					19KR	-	0
					20KR	-	0
					21KR	-	0
					22KR	-	0
					23KR	-	0
					24KR	-	0
					25KR	-	0
					26KR	-	0
					27KR	-	0
					28KR	-	0
					31KR	-	0
					32KR	-	0
					33KR	-	0
					34KR	-	0
					35KR	-	0
					36KR	-	0
					37KR	-	0
					38KR	-	0
					39KR	-	0
					40KR	-	0
					41KR	-	0
					3MN	0,6	0,5
					4MN	0,6	0,6
					6MN	0,6	0,5
					7MN	0,6	0,6
					3MN-ML	0,4	0,6
					10MN-ML	0,4	0,7
					11MN-ML	0,4	0,7
					12MN-ML	0,4	0,7
					13MN-ML	0,6	0,55
					14MN-ML	0,4	0,7
					15MN-ML	0,4	0,7
					16MN-ML	0,4	0,7
					17MN-ML	0,4	0,7
					18MN-ML	0,4	0,7
					19MN-ML	0,4	0,7

				20MN-ML	0,4	0,7
				21MN-ML	0,4	0,7
				22MN-ML	0,4	0,7
				23MN-ML	0,4	0,7
				24MN-ML	0,4	0,7
				25MN-ML	0,4	0,7
				26MN-ML	0,4	0,7
				27MN-ML	0,4	0,7
				28MN-ML	0,4	0,7
				29MN-ML	0,4	0,7
				30MN-ML	0,4	0,7
				31MN-ML	0,6	0,5
				32MN-ML	0,4	0,7
				33MN-ML	0,4	0,7
				34MN-ML	0,4	0,7
				35MN-ML	0,4	0,7
				MN-ML-U	0,4	0,5
				1MN-U	0,7	0,5
				2MN-U	0,6	0,5
				3MN-U	0,6	0,5
				5MN-U	0,7	0,5
				6MN-U	0,6	0,5
				10MN-U	0,6	0,6
				11MN-U	0,8	0,4
				12MN-U	0,7	0,5
				13MN-U	0,6	0,6
				14MN-U	0,6	0,6
				15MN-U	0,6	0,6
				16MN-U	0,8	0,4
				17MN-U	0,5	0,4
				6US	-	0,5
165SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	40%	17MN-U	0,5	0,4
61SR	strefa produkcji rolniczej Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	0,1	30%	6KDD	-	0
				29KR	-	0
				1PEF	0,1	0,3
				2PEF	0,1	0,3

	teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren wód			3PEF	0,1	0,3
				10L	-	0,9
117SO	strefa otwarta Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	-	-	8KDD	-	0
				11KDD	-	0
				9L	-	0,9
45SN	strefa zieleni i rekreacji Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	50%	8KDD	-	0
				31KR	-	0
				8L	-	0,9
37SN	strefa zieleni i rekreacji Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	50%	2IE	-	0,5
				3IE	-	0,5
				6KDD	-	0
				8KDD	-	0
				3KP	-	0
				29KR	-	0
				5L	-	0,9
				6L	-	0,9
				7L	-	0,9
53SO	strefa otwarta Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej	-	-	1L	-	0,9

Dla terenów, dla których w planie ustalono zakaz lokalizacji budynków (tereny o symbolach US, IKP, IE, KDL, KDD, KR, KP, WS i L) nie wprowadzono ustaleń dotyczących maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Dla terenów komunikacji o symbolach KDL, KDD, KR, KP ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości „0”, tj. mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, co zostało dopuszczone w art. 20 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 u.p.z.p., wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub usługowej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. W południowej części planu wyznaczono również tereny pod elektrownię słoneczną. Plan chroni istniejące tereny lasów, tereny zieleni oraz sportu i rekreacji, które zabezpieczają przestrzeń dla ochrony zdrowia, rekreacji i zapewnienia kontaktu z przyrodą dla mieszkańców. Zabudowa jest realizowana jedynie w zasięgu wyznaczonych w planie ogólnym stref dopuszczających zabudowę.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w wyniku uchwalenia niniejszego planu w całości lub części tracą ważność:

- a) uchwała Rady Gminy Skąpe nr XXVIII/164/2005 z dnia 31.03.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
- b) uchwała Rady Gminy Skąpe nr IV/30/2007 z dnia 23.02.2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
- c) uchwała Rady Gminy Skąpe nr III/21/2014 z dnia 23.12.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
- d) uchwała Rady Gminy Skąpe nr XXXVIII/350/2018 z dnia 23.03.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych,
- e) uchwała Rady Gminy Skąpe nr XXX/258/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych III.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych. W obszarze planu dominują funkcje typowe dla wsi letniskowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej oraz usługowa, a w zakresie obiektów publicznych tereny komunikacji i tereny sportu i rekreacji.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. u.p.z.p.) 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. Dla jeziora Niesłysz ustalono w planie strefę ochronną. 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. Dla obszarów położonych w zasięgu krajobrazów priorytetowych ustalono sposób zagospodarowania uwzględniający wnioski i rekomendacje z Audytu,

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. u.p.z.p.). Wskazano dawny cmentarz leśny jako obiekt zabytkowy wpisany do Wojewódzkiej i Gminnej ewidencji zabytków, a także budynek mieszkalny nr 9 i zabytkową aleję lipową objęte ochroną w planie. Dla obiektów objętych ochroną ustalono zasady ochrony konserwatorskiej.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie układu komunikacyjnego o właściwych powiązaniach i parametrach, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniając 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 wzięcia 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 u.p.z.p.), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.).

Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych (KDL, KDD), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), teren zieleni urządzonej (ZP), tereny usług sportu i rekreacji (2US, 3US, 4US), parking (KOP).

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na obszarze planu i na terenach przyległych, dla którego dopuszczono możliwość rozbudowy.

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

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p.), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu publikowanego na stronie BIP gminy 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 u.p.z.p.). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p.), w granicach wsi Niesulice nie ma zastosowania. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa, piesza i rowerowa. Wieś jest obsługiwana komunikacją zbiorową z przystankiem w centralnej części wsi w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej z ul. Słoneczną. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze zwartej struktury wsi sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy), z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych. W obszarze planu przewiduje się również lokalizację nowych ciągów pieszo-rowerowych, w tym w szczególności prowadzących wzdłuż jeziora Niesłysz.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a u.p.z.p., 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 takim samym przeznaczeniu.

Sporządzenie planu nie jest sprzeczne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skąpe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Skąpe, przyjętą uchwałą Rady Gminy Skąpe nr XIX/147/2020 z dnia 20.03.2020 r.

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, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Rada Gminy Skąpe w dniu 13 marca 2024 roku podjęła Uchwałę Nr LXVII/577/2024, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych.

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, na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 1) pismem z dnia 15.03.2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 2) pismem z dnia 15.03.2024 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) uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) w dniach od 08.05.2026 r. do 22.06.2026 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i 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;
- 7) ogłosił o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w miejscowej prasie, a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Skąpe oraz zapewnił informację o projekcie;
- 8) w dniach od 25.06.2026 r. do 24.07.2026 r. przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do konsultacji społecznych, konsultacje przeprowadził w formie: spotkania otwartego w dniu 14.07.2026 r., zbierania uwag od 25.06.2026 r. do 24.07.2026 r. oraz dyżuru projektanta w dniu 14.07.2026 r.,
- 9) 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.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY SKĄPE**

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Skąpe rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianej gminnych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami o odpadach. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Skąpe.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Skąpe.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. W odniesieniu do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Skąpe
z dnia r.

Dane przestrzenne
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów
przyległych

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.