

UCHWAŁA NR XXVI/136/2008

RADY GMINY LIPIE

z dnia 15 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rozalin

Na podstawie art. 18, ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) a także uchwały Rady Gminy Lipie Nr IX/70/2003 z dnia 5 grudnia 2003 r. Rada Gminy Lipie uchwala co następuje

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rozalin

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały
- 2) graficznej – rysunku planu sporządzonego na kopii map katastralnych w skali 1 : 2 000

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest stanowisko Rady Gminy:

- 1) o zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie”
- 2) o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie poziomu życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków do działalności inwestycyjnej umożliwiającej lokalizację budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

- 3) poprawę ładu przestrzennego poprzez uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie standardów architektonicznych
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach opracowania przedstawiony na rysunku planu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania na rysunku planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym (lub funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym (lub funkcji uzupełniającej)** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe a nie z nim sprzeczne;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnych sposobach użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji – ustalone niniejszym planem;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której powierzchnia i szerokość oraz cechy przestrzenne – dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 4 pkt. 3a Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 263 z późn. zmianami);
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza ona możliwość swobodnego sytuowania budynku, lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 11) **przestrzeni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki

lub terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako teren zielony;

- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub okapu);
- 13) **nieuciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej lub wytwórczej, która nie wpływa w niekorzystny sposób na zasoby środowiska, a zakres uciążliwości nie przekracza granic terenu, dla którego inwestor ma tytuł prawny. Wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi garażami, budynkami gospodarczymi oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy elementami infrastruktury technicznej;
- 15) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnym gospodarstwie rolnym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 16) **inne** – nie wymienione w niniejszym § nazwy, pojęcia i określenia – zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 z późn. zmianami).

Rozdział 2

Zakres ustaleń planów i ustalenia ogólne dla terenów objętych planami

§ 5. Plan ustala

1. Podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w tym

- 1) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) wskaźników powierzchni zabudowy,
- 3) gabarytów obiektów budowlanych,

4) geometrii dachu.

3. Zasady ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

4. Zasady obsługi terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Obowiązujące ustalenia planu określa treść niniejszej uchwały oraz następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planów:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające dróg,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 7. 1. Plan nie zmienia istniejącego stanu własności.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie.

3. Wszystko, co plan **nie ustala** w niniejszej uchwale i na rysunkach planu **jest dozwolone** w granicach regulowanych przepisami prawa i wymogami normatywnymi.

§ 8. Wprowadza się następujące symbole literowe oznaczające podstawowe przeznaczenie użytkowania terenu:

1) **RM.MN** – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

2) **KD–L** – droga/ulica/lokalna,

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami RM.MN plan ustala

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych o zasięgu oddziaływania wykraczającym poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zachowanie istniejącej zabudowy położonej w granicach linii rozgraniczających teren, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz odbudowy.

3. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących budynków plan dopuszcza odstępstwo od warunków architektoniczno – urbanistycznych określonych w §12. Dotyczy to głównie budynków na działkach położonych w sąsiedztwie działek zabudowanych, w sytuacji uzasadnionej potrzeby dostosowania bryły budynku do bezpośredniego sąsiedztwa. Odstępstwo dotyczy max. wysokości budynku i rozwiązań pokrycia budynku dachem.

4. Rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków położonych bliżej pasa drogowego niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi, przy której zlokalizowana jest działka.

5. Plan dopuszcza

- 1) wydzielenie działek pod stacje transformatorowe z warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej,
- 2) dokonanie podziału działek, lub scalenia za dobrowolną zgodą właścicieli celem regulacji szerokości działek pod warunkiem zachowania parametrów umożliwiających prawidłowe zagospodarowania działki (min. szerokość działki 22,0m, min. powierzchnia działki 1200m²) oraz zapewnienie bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej.
Obowiązuje zakaz tworzenia tzw. „drugiej linii zabudowy” poprzez wydzielanie samodzielnych działek budowlanych poza działkami zainwestowanymi z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
- 3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i obiektów związanych z działalnością gospodarczą w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych oraz przystosowanie (adaptacja) budynków istniejących do zmienionej formy użytkowania, Projektowana zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może powodować emisji, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska przyrodniczego oraz powodować szkody w dobrach materialnych, - wywoływać uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie. Inwestycja nie może powodować naruszenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 4) dopuszcza się możliwość przekształceń działek zagrodowych po likwidowanych gospodarstwach rolnych do funkcji zabudowy letniskowej,
- 5) dopuszcza się możliwość przekształceń zabudowy i realizacji obiektów uzupełniających na działkach zagrodowych dla potrzeb agroturystyki.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez gminną sieć wodociagową zasilaną z wód wglębnych,
- 2) ochronę p. poż. obiektów budowlanych należy zapewnić poprzez hydranty zewnętrzne realizowane zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

2. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala

- 1) do czasu realizacji kanalizacji zbiorowej nakazuje się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oczyszczania ścieków. Ustala się możliwość lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na działce pod warunkiem spełnienia i dostosowania się do obowiązujących przepisów szczególnych.

2) dla zakładów produkcyjnych, gdzie występuje wytwarzanie ścieków przemysłowych lub zawierających substancje ropopochodne należy neutralizować ścieki w miejscu ich powstania zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez infiltrację powierzchniową do gruntu w granicach własnych działek,
- 2) zakazuje się zmieniać kierunku spływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 3) wody opadowe z utwardzonych części działki pochodzące z prowadzonej na działce działalności gospodarczej mogą być odprowadzone do rowu na zasadach określonych w przepisach szczególnych po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków opadowych w granicach lokalizacji dla obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, w tym instalowania separatorów substancji ropopochodnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala

- 1) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne stanowiące obecne źródła zasilania,
- 2) zwiększenie poboru mocy i zabudowa nowych terenów lokalizacji inwestycji wymagać będzie rozbudowy i przebudowy istniejących systemów,
- 3) lokalizacja stacji transformatorowych na obszarze objętym planem nie wymaga zmiany planu. Szczegółowa lokalizacja stacji transformatorowych ustalona będzie na podstawie planowania i projektowania realizowanego. Lokalizacja winna zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- 4) przebudowa istn. sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem może być dokonana przez właściciela sieci na koszt zainteresowanego.

5. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala

- 1) stałe odpady komunalne gromadzone w szczelnych pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów i zapewnienia ich wywozu na składowisko wskazane przez Urząd Gminy,
- 2) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych lub szkodliwych – wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywania właściwym uprawnionym jednostkom prowadzącym ich utylizację.

6. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w oparciu o sieć istniejącą oraz projektowanej sieci kablowej i światłowodowej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic. Należy zabezpieczyć łączność alarmową miejscowości dla zabezpieczenia mieszkańców

w sytuacjach szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala

1) perspektywicznie ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny za pośrednictwem gazociągu wysokiego ciśnienia, stacji redukcyjno – pomiarowych i sieć rozdzielczą średniego ciśnienia,

8. W zakresie gospodarki cieplnej plan ustala

1) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł własnych,

2) należy dążyć do stopniowej eliminacji istniejących źródeł ciepła opalanych węglem i zastępowanie ekologicznymi nośnikami energii.

§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KD – komunikacja drogowa – plan ustala

1) Ulice i drogi ujęte na rysunku planu w zakresie przebudowy i modernizacji stanowią inwestycję celu publicznego;

2) W zakresie obsługi komunikacją zbiorową utrzymuje się istniejące linie i trasy komunikacji publicznej z zaleceniem ich rozwoju.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji.

1) Tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania obsługuje ogólnodostępna ulica oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L.

2) Parametry techniczne dla ulicy oznaczonej symbolem KD-L określa Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3) W liniach rozgraniczających ulic ustala się prawo realizacji ścieżek rowerowych, dopuszcza się – na terenach zabudowy – do realizacji ścieżek rowerowych łącznie z chodnikiem.

4) Wymagany elementem przekroju poprzecznego ulicy jest budowa obustronnego chodnika na terenie zabudowanym.

5) Wszelkie realizacje w granicach pasa drogowego wymagają zgody zarządcy drogi.

3. Rysunek planu określa nieprzekraczalną linię zabudowy mierzoną od linii regulacyjnej ulicy (linie ogrodzeń działek od strony ulicy). Przyjęte w planie nieprzekraczalne odległości zabudowy uwzględniają

a) minimalne odległości zabudowy w stosunku do dróg określone w ustawie o drogach publicznych dla terenów zabudowanych,

b) obecny stan zainwestowania terenu.

4. Plan ustala zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów poza pasem drogowym w granicach własnych działek..

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów wg rodzaju użytkowania i sposobu zagospodarowania

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM.MN obowiązują ogólne ustalenia wg § 9 niniejszej uchwały.

2. Plan ustala następujące wymagania architektoniczno – urbanistyczne dla zabudowy i zagospodarowania działek

- 1) budynki mieszkalne parterowe z użytkowym poddaszem. Wysokość budynku do 5,0 m liczona od średniego poziomu terenu do gzymsu lub okapu.
- 2) pokrycie budynku dachem dwu lub czterospadowym o nachyleniu połaci 30° – 45°, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich. Kolorystyka pokryć dachowych – czerwona, czerwono – brązowa, brązowa. Ściany zewnętrzne w kolorach jasnych lub z ceramiki budowlanej z możliwością stosowania elementów drewnianych i kamiennych.
- 3) max. pow. zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 4) min. pow. działki biologicznie czynna 20%,
- 5) w granicach działki przewidzieć 2 stanowiska parkingowe,
- 6) dla działek stanowiących luki budowlane wysokość ogrodzenia dostosować do wysokości ogrodzeń na działkach sąsiednich,
- 7) wolnostojące obiekty gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczające jednej kondygnacji, kolorystyka dachów, ścian zewnętrznych i materiały elewacyjne dostosowane do budynku mieszkalnego na działce. Lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki za budynkiem mieszkalnym.

3. Ustalenia ust. 2 pkt 3 i 4 nie dotyczą działek zabudowy zagrodowej.

4. Funkcja uzupełniająca dla terenów zabudowy RM.MN

- 1) lokalizacja usług komercyjnych i działalności gospodarczej,
- 2) funkcja uzupełniająca realizowana w formie wbudowanej w budynku mieszkalnym lub jako obiekty dobudowane lub wolnostojące
 - a) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dachy, kolorystyka dachu, ścian zewnętrznych i materiały elewacyjne dostosowane do budynku głównego na działce;

- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic terenu, dla którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) dla zabudowy uzupełniającej ustala się wielkość powierzchni użytkowej nie więcej niż 60% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszelkiego rodzaju zamierzeń inwestycyjnych należy ustalić korzystając z zapisów uchwały na które składają się poszczególne rozdziały i §§ niniejszej uchwały.

2. W ramach realizacji planu, decyzje administracyjne dot. sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu należy wydawać dla wszystkich zamierzeń inwestycyjnych o charakterze trwałym.

3. W przypadku docelowego zagospodarowania terenów o złożonym programie użytkowym, przedmiotowa decyzja może dopuścić etapowanie inwestycji, określając jako niezależny etap taki stan inwestycji, dla którego można w myśl prawa budowlanego uzyskać pozwolenie na użytkowanie. W przypadku dopuszczenia etapowania inwestycji poszczególne etapy winny zostać jednoznacznie zdefiniowane zakresowo i terminowo w przedmiotowej decyzji.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu

1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania terenu rozumie się bieżącą zmianę sposobu i stanu zagospodarowania z wyłączeniem działań wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W przypadku zagospodarowania terenów o charakterze tymczasowym, konieczne jest określenie warunków na jakich możliwe jest dopuszczenie takiego sposobu użytkowania terenu i obiektów kubaturowych. Sposób zagospodarowania nie może być sprzeczny z docelowymi ustaleniami planu. Warunki muszą określać jednoznacznie czas, sposób zagospodarowania terenu i skutki prawne zagospodarowania tymczasowego.

§ 15. Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) i w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę jednorazowej opłaty określoną w stosunku

procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% ponoszonej przez właściciela zbywającego nieruchomość.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy Lipie**

Zbigniew Bystrzykowski

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XXVI/136/2008
Rady Gminy Lipie
z dnia 15 grudnia 2008 r.
Zalacznik1.pdf**

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XXVI/136/2008
Rady Gminy Lipie
z dnia 15 grudnia 2008 r.
Zalacznik2.doc**

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XXVI/136/2008
Rady Gminy Lipie
z dnia 15 grudnia 2008 r.
Zalacznik3.doc**

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
XXVI/136/2008
Rady Gminy Lipie
z dnia 15 grudnia 2008 r.
Zalacznik4.doc**