UCHWAŁA NR XIV/66/2007
RADY GMINY LIPIE

z dnia 20 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wapiennik

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/76/2003 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 **Wapiennik.**

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załączniki (nr 1 ÷ 4) 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. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) stanowisko Rady Gminy o zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie”

2) stanowisko Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

3) stanowisko Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 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 oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego,

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) **terenie** – 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 decyzją zawartą w przepisach szczegółowych);

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość pow. zabudowy w stosunku do po-wierzchni działki;

10) **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;

11) **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);

12) **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 postawie przepisów szczególnych;

13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi garażami, budynkami gospodarczymi oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy elementami infrastruktury technicznej;

14) **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;

15) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć wymogi prawne wynikające z ustaw i rozporządzeń wykonawczych regulujących warunki zapisów przywołanych w niniejszej uchwale;

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 oznaczenia na rysunku planu

§ 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 środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

4. Zasady budowy, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego z określeniem kategorii ulic.

5. 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) **MT** – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej o przewadze budownictwa letniskowego,

3) **WZ** – tereny ujęć wodnych,

4) **KD–D** – droga/ulica/dojazdowa,

5) **„OW”** – teren położony w konserwatorskiej strefie obserwacji archeologicznej,

6) **„W”** – teren położony w konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla terenu objętego planem

§ 9. Ustalenia planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Teren objęty planem (w granicach opracowania planu) położony jest w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej „OW”. Strefa obejmuje ograniczoną ochronę konserwatorską obejmującą tereny o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktów archeologicznych. Dla strefy ustala się:

– nakaz prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza warstwą orną) pod nadzorem archeologicznym,

– nakaz uzgadniania na etapie wydawania decyzji administracyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kubaturowych i infrastrukturalnych i uzyskania stosownych zezwoleń.

2. Strefa **„W”** – konserwatorska ochrona archeologiczna, obejmuje rozpoznane tereny o zawartości ważnych reliktów archeologicznych. Dla strefy **ustala się:**

– zakaz naruszania struktury gruntu poniżej warstwy ornej,

– zakaz wprowadzania zadrzewień,

– zmiana użytkowania terenu oraz wszelkie inwestycje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. 1. W granicach opracowania planu obowiązuje **zakaz** lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zrozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury wymaganej dla obsługi terenów objętych ustaleniami planu, a w szczególności: budowy kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej.

2. **Utrzymuje się** istniejącą zabudowę zagrodową i jednorodzinną z możliwością:

1) modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do otoczenia,

2) lokalizacji zabudowy uzupełniającej,

3) lokalizacji usług komercyjnych i obiektów związanych z działalnością gospodarczą w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych oraz przystosowanie (adaptacja) budynków istniejących do zmienionej formy użytkowania,

4) dopuszcza się możliwość przekształceń działek zagrodowych po likwidacji gospodarstwa rolnego

a) do funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych,

b) do funkcji budownictwa letniskowego,

3. Plan ustala **zakaz** lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury wymaganej dla obsługi terenów objętych ustaleniami planu, a w szczególności budowy kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej.

4. Plan ustala następujące rodzaje terenów podlegających **ochronie akustycznej:**

1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

2) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz osób chorych,

3) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 11. 1. Plan ustala **zakaz**

1) wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywanie otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,

2) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,

3) realizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

2. Plan ustala **nakaz** zachowania walorów środowiska przyrodniczego w tym zieleni wysokiej w formie drzew pojedynczych, istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia oraz lokalizacji drzewa w zarysie lokalizacji obiektów liniowych lub kubaturowych.

3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** 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 **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.

5. **Nakazuje się** ochronę i konserwację rowów melioracyjnych oraz obowiązek uzgadniania ze służbami melioracyjnymi zmian w przekroju rowów i lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowów,

6. **Nakazuje się** zachowanie istniejących nieutwardzonych dróg polnych występujących w ciągach terenów budowlanych i pełniących funkcje gospodarcze dojazdu do gruntów rolnych i leśnych. Minimalna szerokość drogi 4,0m.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala

1) zaopatrzenie w wodę poprzez gminną sieć wodociągową zasilaną z wód wgłębnych,

2) rozbudowa sieci wodociągowej dla terenów planowanego budownictwa jednorodzinnego poprzez nowe odcinki sieci wodociągowej lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

3) 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 stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oczyszczania ścieków,

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

3. 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) plan ustala sukcesywne zastępowanie linii napowietrznych 15 kV liniami kablowymi.

4. 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.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala

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

2) do czasu gazyfikacji gm. Lipie zaopatrzenie w gaz w dystrybucji indywidualnej.

6. W zakresie **gospodarki cieplnej** plan ustala

1) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł własnych,

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

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM.MN ustala się**

1. **Zakaz** lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zrozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych – za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury wymaganej dla obsługi terenów objętych ustaleniami planu.

2. **Utrzymuje się** istniejącą zabudowę zagrodową i jednorodzinną z możliwością:

1) modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do otoczenia,

2) lokalizacji zabudowy uzupełniającej,

3) lokalizacji usług komercyjnych i obiektów związanych z działalnością gospodarczą w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych oraz przystosowanie (adaptacja) budynków istniejących do zmienionej formy użytkowania,

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.

3. Przeznacza się dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej tereny w granicach oznaczonych liniami rozgraniczającymi i symbolami **RM.MN**

1) za działkę budowlaną uznaje się działkę o szerokości umożliwiającej lokalizację budynku mieszkalnego wolnostojącego wraz z niezbędnymi urządzeniami umożliwiającymi użytkowanie budynku oraz posiadającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

2) wielkość nowych wydzielonych działek powinna być dostosowana do zabudowy docelowej projektowanej przez inwestora. Przyjmuje się następujące założenia:

   a) szerokość działki nie mniej niż – 25,0m,

   b) wielkość działki nie mniej niż – 1000m^2 dla budownictwa jednorodzinnego,

   c) wielkość działki nie mniej niż – 1500m^2 dla budownictwa jednorodzinnego z działalnością gospodarczą lub usługami komercyjnymi,

   d) dla zabudowy zagrodowej nie ustala się wielkości działki,

3) działki nie spełniające warunków podanych w pkt 2 wymagają połączeń działek sąsiednich na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli działek,

4) **dopuszcza się** usytuowanie budynku mieszkalnego w granicy działki wyłącznie na działkach zabudowanych stanowiących lukę budowlaną w ciągu zabudowy istniejącej i wyłącznie w sytuacjach braku możliwości innego usytuowania budynku,

5) dla budynków dobudowywanych do istniejących budynków usytuowanych w granicy obowiązuje zachowanie gabarytów, nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak w budynku istniejącym,

6) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące należy sytuować w głębi działki za budynkiem mieszkalnym. Kolorystykę ścian, materiał pokrycia dachowego dostosować do budynku mieszkalnego na działce.

7) **plan dopuszcza** lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy. Wskazaną jest zabudowa budynkami gospodarczymi i garażami w granicy jako segmenty bliźniacze z zabudową na sąsiedniej działce,

8) pomieszczenia usługowe bądź związane z działalnością gospodarczą jako wbudowane w funkcję budynku mieszkalnego lub jako samodzielny segment.

4. 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.

5. **Obowiązuje zakaz** tworzenia tzw. „drugiej linii zabudowy” poprzez wydzielanie samodzielnych działek budowlanych, za działkami zainwestowanymi, nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

6. **Nakazuje się** wykonanie dojść do pomieszczeń usługowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, wg wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

7. Przebudowa lub rozbudowa budynków położonych przy drodze w odległości mniejszej niż odległość ustalona w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wymaga uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi.

8. Dla zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem RM.MN obowiązują ustalenia architektoniczno-urbanistyczne określone w § 15 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RM.MN** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale III.

§ 15. Ustalenia architektoniczo-urbanistyczne kształtowania zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami RM.MN

1. Funkcja podstawowa terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje nadziemne,

2) zalecana druga kondygnacja budynku w formie użytkowego poddasza.

2. Funkcja uzupełniająca

1) lokalizacja usług komercyjnych i działalności gospodarczej,

2) funkcja uzupełniająca realizowana w formie wbudowanej w budynku mieszkalnym albo 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.

3. Wymogi architektoniczne i wskaźniki zagospodarowania działki

1) max. pow. zabudowy do 40% powierzchni działki,

2) min. pow. działki biologicznie czynna 20%,

3) w granicach działki przewidzieć 2 stanowiska parkingowe,

4) budynki mieszkalne – parterowe z użytkowym poddaszem. Wysokość budynku do 4,5m liczona od średniego poziomu terenu do gzymsu lub okapu,

5) pokrycie budynku dachem dwu lub czterospadowym o nachyleniu połaci 35° – 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.

6) wysokość ogrodzenia frontowego działki do 1,6m. Dla działek stanowiących luki budowlane wysokość ogrodzenia dostosowana do działek sąsiednich. **Zakazuje się** stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych w części frontowej działki.

§ 16. Dla terenów budownictwa letniskowego oznaczonych symbolem **MT ustala się:**

1. **Zakazy** lokalizacji

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zrozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych – za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury wymaganej dla obsługi terenów objętych ustaleniami „planu”, a w szczególności: budowy kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej,

2) zabudowy zagrodowej,

3) obiektów wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne (budynek parterowy z wykorzystaniem poddasza),

4) budynków z dachem płaskim,

5) ogrodzeń pełnych od stron bocznych i tylnych działki tworzących bariery dla migracji gatunków,

6) ogrodzeń pełnych frontu działki, w tym ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

7) zakaz wtórnych podziałów działek.

2. Ustala się:

1) minimalna wielkość działki budownictwa letniskowego 1800m^2 przy zachowaniu min. szerokości działki 22m,

2) ustalenia dotyczące wielkości i szerokości działek budownictwa letniskowego nie dotyczą podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu.

3. Nakazy w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) nakaz budowy budynków parterowych z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza,

2) wysokość budynku do 4,5m od średniego poziomu terenu do gzymsu lub okapu,

3) wysokość poziomu posadowienia parteru do 1,0m od średniego poziomu terenu,

4) dachy jak dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45°,

5) kolorystyka połaci dachowych: czerwona, czerwono – brązowa lub brązowa, Ściany zewnętrzne w kolorach jasnych z możliwością wykorzystania ceramiki budowlanej, kamienia lub elementów drewnianych,

6) pozostawienie 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej, front działki – nasadzenia zieleni wysokiej,

7) w granicach działki zabezpieczyć 2 stanowiska parkingowe.

4. **Dopuszcza się:**

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i przekształceń zabudowy letniskowej na budynki pobytu stałego,

2) lokalizację garaży i budynków gospodarczo-składowych o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej usytuowanych z tyłu poza budynkiem. Kolorystyka ścian i materiałów elewacyjnych dostosowana do budynku mieszkalnego,

3) **plan dopuszcza** lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odl. 1,5m od granicy lub jako segmenty bliźniacze z zabudową na działce sąsiedniej.

5. **Utrzymuje się** działki zabudowane położone w granicach terenów budownictwa letniskowego z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji oraz uzupełnień zabudowy o nowe obiekty.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MT położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolami **„OW”** i **„W”** obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **WZ** – teren ujęcia wody – ustala się adaptację obecnego użytkowania z zakazem lokalizacji obiektów niezgodnych z podstawową formą użytkowania. Zagospodarowanie terenu i użytkowanie zgodnie z wydanymi decyzjami sanitarnymi.

Rozdział 5.
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady modernizacji oraz rozbudowy i przebudowy systemu komunikacyjnego.

2. Wyznaczone w planie tereny ulic (dróg) stanowią przestrzeń publiczną. Wszelkie modernizacje, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego stanowią inwestycje celu publicznego.

3. Plan wyznacza tereny dróg (ulic) oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami

5. **KD–D** – droga (ulica) dojazdowa szerokość w liniach rozgraniczających 10m szerokość pasa ruchu 2,50m szerokość jezdni 2x2,5m

§ 19. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania

1. Warunkiem realizacji inwestycji komunikacyjnych jest wykazanie nieuciążliwości ich oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Plan dopuszcza, w obrębie terenów zainwestowanych objętych opracowaniem planu mniejsze szerokości pasów ulicznych w sytuacjach podyktowanych stanem zagospodarowania terenu. Dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających wymagane jest branżowe opracowanie koncepcji technicznej wykonanej przez zarządcę drogi.

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m. W obrębie trójkątnego poszerzania pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności – warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionych względami technicznymi i ochroną wartościowego drzewostanu.

4. W liniach rozgraniczających drogi należy lokalizować chodniki jedno lub obustronne w zależności od zabudowy.

5. W liniach rozgraniczających drogi możliwość lokalizowania elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp.

6. W liniach rozgraniczających drogi możliwość lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymagalnej widoczności z wyłączeniem przypadków wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

7. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.

8. Wyznacza się przebieg ścieżek rowerowych w ramach szerokości w liniach rozgraniczających ulic o kategorii lokalnej i dojazdowej zgodnie z przepisami szczególnymi z zachowaniem:

1) minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej wynosi 1,5m dwukierunkowej 2,0m;

2) dokładna lokalizacja ścieżki rowerowej na etapie sporządzenia projektu budowlanego za zgodą zarządcy drogi i ulicy;

3) zmiana przebiegu ścieżki rowerowej nie powoduje zmiany ustaleń niniejszej uchwały.

9. Nakazuje się zachowanie istniejących nieutwardzonych dróg gospodarczych spełniających funkcje dojazdu do użytków rolnych i zabudowy rozproszonej.

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

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

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

1. Sposób zabudowy i zagospodarowania dla zamierzeń inwestycyjnych należy ustalić korzystając z zapisów uchwały, na które składają się poszczególne rozdziały.

2. Plan dopuszcza etapowanie realizacji zagospodarowania terenu, określając jako etap inwestycji zamierzenie dla którego można, w myśl prawa budowlanego uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

§ 21. 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.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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