UCHWAŁA NR XIV/69/2007
RADY GMINY LIPIE

z dnia 20 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lindów

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/74/2003 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 Lindów.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załączniki (nr 1 ÷ 3) 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 realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

3) 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 powierzchni działki;

10) **powierzchni 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 podstawie 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 planu 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 ochrony 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. 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,

4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,

5) strefa ochrony konserwatorskiej „B".

§ 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) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej,

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

3) **UO** – tereny usług oświaty,

4) **UK** – tereny usług kultury i obiekty sakralne,

5) **UI. UK** – remizy O.S.P z funkcją usług kultury dla lokalnej społeczności,

6) **UZ** – tereny usług ochrony zdrowia,

7) **R** – tereny rolnicze,

8) ZP – tereny zieleni urządzonej,

9) ZC – teren cmentarza czynnego,

10) ZC-B1 – teren cmentarza zamkniętego pod ochroną konserwatorską,

11) KD–Z – droga/ulica/zbiorcza,

12) KD–D – droga/ulica/dojazdowa,

13) Dp – nieutwardzone drogi polne o znaczeniu gospodarczym w granicach opracowania planu,

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla terenu objętego planem

§ 9. 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. Przeznacza się do zabudowy tereny niezabudowane i luki w ciągu istniejącej zabudowy w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem **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 ustalenia:

– dla budownictwa jednorodzinnego:

a) szerokość działki nie mniej niż – 22,0m,

b) wielkość działki nie mniej niż – 1200m^2,

– dla budownictwa zagrodowego:

a) szerokość działki nie mniej niż – 30,0m,

b) wielkość działki nie mniej niż – 2000m^2,

3) działki nie spełniające warunków podanych w pkt 2 wymagają dostosowania poprzez wykup, połączeń działek sąsiednich lub wymianę gruntu na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli,

4) **dopuszcza się** usytuowanie budynku mieszkalnego w granicy działki wyłącznie na działkach zabudowanych stanowiących lukę budowlaną w ciągu zabudowy istniejącej i wyłącznie w sytuacjach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

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) przy zabudowie luk budowlanych obowiązuje **nakaz** dostosowania nowej zabudowy do bezpośredniego sąsiedztwa w zakresie gabarytu, rozwiązań dachu i jego pokrycia,

7) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące usytuowane w głębi działki za budynkiem mieszkalnym,

8) **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.

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, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych dla obiektów budowlanych o wymienionej funkcji.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę poprzez gminną sieć wodociągową,

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

2) dla zakładów produkcyjnych, 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 **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 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 realizacyjnego. 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. **Sieć telefoniczna**

1) w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną. Należy zabezpieczyć łączność alarmową dla każdej miejscowości dla zabezpieczenia mieszkańców w sytuacjach szczególnych,

2) budowa linii i urządzeń telekomunikacji na terenach nowego zainwestowania w miarę występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne.

§ 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 obsługują ogólnodostępne ulice oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami, **KD–Z** – droga (ulica) zbiorcza, **KD–D** – droga (ulica) dojazdowa

2) Plan ustala podział dróg ze względów funkcjonalnych i technicznych; Parametry techniczne dla poszczególnych klas (**Z, D**) 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.

- **KD–Z** – szerokość w liniach rozgraniczających 20m szerokość pasa ruchu 3,5m – szerokość jezdni 2x3,5m min. odległość zabudowy od zewn. krawędzi jezdni 8,0m

- **KD–D** – szerokość w liniach rozgraniczających 10m szerokość pasa ruchu 2,25m – szerokość jezdni 2x2,25m min. odległość zabudowy od zewn. krawędzi jezdni 6,0m

3) 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.

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

5) Wymaganym elementem przekroju poprzecznego ulic są chodniki obustronne lub jednostronne w zależności od zabudowy.

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

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

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. Przebudowa i rozbudowa budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 2 wymaga zgody zarządcy drogi.

5. Plan ustala zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów poza pasem drogowym w granicach własnych działek. W uzasadnionych wypadkach przy obiektach użyteczności publicznej dopuszcza się realizację zatok postojowych w uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi.

6. Nakazuje się zachowanie istniejących nieutwardzonych dróg gospodarczych oznaczonych symbolem **Dp**.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów wg rodzaju użytkowania i sposobu zagospodarowania

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

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

1) budynki mieszkalne parterowe z użytkowym poddaszem. Wysokość budynku do 5,0m 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) 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.

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 i 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.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **UI, UK** – remiza Ochotniczej Straży Pożarnej – plan ustala

1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji lub wymianę zabudowy bez zmiany dotychczasowego przeznaczenia,

2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających lub ograniczających działalność podstawową OSP,

3) wskazana rozbudowa w zakresie funkcji uzupełniających z zakresu kultury i edukacji.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK** – teren zabudowy kultu religijnego – plan ustala

1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji,

2) architektura obiektów kształtowana indywidualnie z dostosowaniem do krajobrazu i otoczenia,

3) wskazana rozbudowa programu związanego z prowadzeniem działalności w zakresie opieki społecznej, zdrowotnej i edukacyjnej,

4) nakaz dostosowania rozwiązań funkcjonalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** plan ustala

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.

2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleń urządzona i mała architektura. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi i funkcjonalnymi, część mieszkalna.

3. Zachowanie istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy z wykluczeniem nadbudowy budynku.

4. W wypadku rozbudowy architektura obiektu kształtowana indywidualnie z dostosowaniem rozwiązań architektonicznych do krajobrazu, otoczenia i lokalnej tradycji budowlanej

1) zakaz zabudowy i utwardzenia powyżej 30% powierzchni działki,

2) nakaz dostosowania rozwiązań funkcjonalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **UZ** – usługi zdrowia – plan ustala

1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji,

2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie nie jest związane z usługami ochrony zdrowia i opieki społecznej,

3) możliwość zabudowy do 60% powierzchni działki.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **UI, UK** – remiza Ochotniczej Straży Pożarnej – **plan ustala**

1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji lub wymianę zabudowy bez zmiany dotychczasowego przeznaczenia,

2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających lub ograniczających działalność podstawową OSP,

3) wskazana rozbudowa w zakresie funkcji uzupełniających z zakresu kultury i edukacji.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej – **plan ustala**

1) nakaz zagospodarowania terenu uwzględniający prawidłowe kształtowanie architektury krajobrazu, wybór rodzimych gatunków drzew i krzewów w dostosowaniu do warunków glebowo – klimatycznych,

2) **zakaz** lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie nie jest związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,

3) **dopuszcza się** lokalizację boisk do gier małych, placów zabaw dla dzieci, obiektów sanitarnych, urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** – cmentarz czynny – plan ustala

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz czynny,

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,

3) zakaz lokalizacji obiektów nie jest związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. W zakresie zagospodarowania terenu położonego w strefie ochronnej cmentarza ustala się:

1) wyznacza się strefę ochrony cmentarza w zasięgu 50m od ogrodzenia cmentarza,

2) zakaz zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności i punktów gastronomicznych,

3) zakaz lokalizacji magazynów środków spożywczych oraz studni dla celów konsumpcyjnych,

4) dopuszcza się realizację parkingów i terenów zieleni urządzonej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC–B_1** – cmentarz zamknięty – plan ustala

1. Teren objęty ochroną konserwatorską.

2. Obowiązuje zakaz usuwania starodrzewia poza sytuacjami wynikającymi z zagrożenia dla bezpieczeństwa lub z uwagi na stan zdrowotny drzew. Dosadzenia z użyciem gatunków tradycyjnie stosowanych w tym terenie.

3. Zachowanie rozplanowania cmentarza oraz utrzymanie nagrobków.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

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