UCHWAŁA NR XXVI/131/2008
RADY GMINY LIPIE

z dnia 15 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Troniny

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 16 z 1990 r.,poz. 95 z późn. zm.).

Rada Gminy Lipie uchwala co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Troniny.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik 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:

1) tworzenie warunków do działalności inwestycyjnej umożliwiającej lokalizację budownictwa letniskowego i rezydencjonalnego,

2) kształtowanie ładu przestrzennego poprzez uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i ustalenie standardów architektonicznych,

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

13) **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 dziedzictwa kulturowego.

4. Zasady budowy układu komunikacyjnego z określeniem kategorii ulic.

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

2) **KD–D** – droga dojazdowa,

3) **KD–W** – droga wewnętrzna,

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla terenu objętego planem

§ 9. Ustalenia planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Teren objęty planem 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.

§ 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. Plan ustala tereny podlegające **ochronie akustycznej** - tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową i rezydencjonalną,

§ 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.

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.

§ 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 planowanej zabudowy 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 – do czasu realizacji kanalizacji zbiorowej nakazuje się stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oczyszczania ścieków.

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. 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.

5. 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.

§ 13. 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:

- minimalna wielkość działki budownictwa letniskowego 800 m^2 przy zachowaniu min. szerokości działki 20 m.

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 4,5 m od średniego poziomu terenu do gzymsu lub okapu,

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

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

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 50% 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. 1,5 m od granicy lub jako segmenty bliźniacze z zabudową na działce sąsiedniej.

Rozdział 4.
Zasady obsługi komunikacyjnej

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

2. Plan wyznacza tereny dróg (ulic) oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: **KD–D** – droga (ulica) dojazdowa; **KD–W** – droga (ulica) wewnętrzna ogólnodostępna

3. Plan ustala

1) dla ulicy **KD–D** – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m szerokość pasa ruchu 2,50 m – szerokość jezdni 2x2,5 m

2) dla ulicy **KD–W** – adaptację i kontynuację przebiegu dróg powstałych w wyniku dokonanego podziału geodezyjnego min. szerokości drogi 6,0 m

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

1. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m. W obrębie trójkątnego poszerzania pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności.

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

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

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

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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