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) **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 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 postawie 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, gospodarcze1 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 zrozumieniu 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 1200m^2) 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 zawiązanych 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 wodociągową zasilaną z wód wgłębnych,

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 cieplną 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) Wymaganym 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 wymogi 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.