**UCHWAŁA NR XXVI/137/2008**
**RADY GMINY LIPIE**

z dnia 15 grudnia 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbrojewsko**

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/67/2003 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 Zbrojewsko

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. 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 katastralnej w skali 1 : 2 000 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** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym–** 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) **nieuciążliwej działalności gospodarczej –** należy przez to rozumieć wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać n a środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla których, obowiązek ten może być wymagany;

10) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej –** należy przez to rozumieć budynek lub budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą, usługową, rzemieślniczą i rolniczą wraz z niezbędnymi dla funkcjonowania tej zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** jest to linia określona w formie ustaleń w uchwale lub graficznie na rysunku planu – ograniczająca lokalizację nowej zabudowy. Ograniczenie to nie dotyczy zakazu remontów i przebudowy budynków już istniejących położonych poza tą linią oraz obiektów infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków);

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

13) **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;

14) **przestrzeni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć grunt rodzimy zapewniający naturalną wegetację roślin i drzew oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej;

15) **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.** 1. Obowiązujące ustalenia planu określa treść niniejszej uchwały oraz następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

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 konserwatorskiej układu przestrzennego „B”,

5) strefa obserwacji archeologicznej „OW”,

2. Plan nie zmienia istniejącego stanu własności.

3. Wszystko co plan nie ustala jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami prawa i wymogami normatywnymi.

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

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

1) **RM –** tereny zabudowy zagrodowej,

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

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

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

5) **R –** tereny rolnicze,

6) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

7) **WS** – tereny wód otwartych,

8) **ZL** – tereny leśne,

9) **„B”** – teren ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego,

10) **„OW”** – strefa obserwacji archeologicznej,

11) **KD–Z** – droga/ulica/zbiorcza,

12) **Dp** – nieutwardzone drogi polne o znaczeniu gospodarczym w granicach opracowania planu.

## Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenu objętego planem

**§ 7.** 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 „B4” obejmująca zachowany przestrzennie układ wsi Zbrojewsko dla której ustala się:

- nakaz utrzymania istniejącego rozplanowania przestrzennego,
- nakaz zachowania istniejącej parcelacji (podziału na działki budowlane),
- nakaz zachowania ulic w ich dotychczasowym przebiegu i liniach rozgraniczających,
- nakaz utrzymania obecnego charakteru zabudowy (mieszkalnictwo na działkach zagrodowych) i usytuowania budynków,
- nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego w zakresie skali, gabarytów i tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończeniowych,
- nakaz wznoszenia budynków wyłącznie parterowych z dachem dwuspadowym symetrycznym o pochyleniu połaci dachowej jak na budynkach przeważających w granicach terenu, - max. wysokość budynków do 3,5 m licząc od średniego poziomu terenu do gzymsu lub okapu,
- możliwość realizacji użytkowego poddasza,
- nakaz wznoszenia jednorodnych ogrodzeń działek wzdłuż ulic w zakresie wysokości ogrodzeń, materiału wykończeniowego i utrzymania istniejącej linii ogrodzenia,
- zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych.

**§ 8.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych symbolami RM, RM.MN, MN

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami RM, RM.MN, MN obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać n a 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. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonych symbolem „B4” i „OW” obowiązują dodatkowo ograniczenia ustalone w § 7niniejszej uchwały.

4. Przeznacza się do zabudowy tereny niezabudowane i luki w ciągu istniejącej zabudowy w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami RM, RM.MN, 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 – 22,0 m,

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

- dla budownictwa zagrodowego:

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

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

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 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.

5. 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.

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

7. 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.

**§ 9.** Ustalenia warunków architektoniczno-urbanistycznych zabudowy terenów oznaczonych symbolami RM, RM.MN i MN

1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM, RM.MN i MN obowiązują ogólne ustalenia wg § 9 a dla terenów oznaczonych dodatkowym symbolem „OW" i „B4" ustalenia § 7 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 30º – 45º, 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.

**§ 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 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, 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–L – droga (ulica) lokalna; 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 20 m szerokość pasa ruchu 3,5 m szerokość jezdni 2x3,5 m min. odległość zabudowy od zewn. krawędzi jezdni 8,0 m

   - **KD–L** – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m szerokość pasa ruchu 3,0 m – szerokość jezdni 2x3,0 m min. odległość zabudowy od zewn. krawędzi jezdni 7,0 m

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

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 jednostronnego chodnika od strony zabudowy.

5) Skrzyżowanie dróg klasy Z z drogami klasy D i L należy określić indywidualnie z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania.

6) 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. Nieoznaczone na rysunku planu publiczne drogi o funkcji gospodarczej i dojazdowej położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B4” pozostawia się w obecnych liniach rozgraniczających.

5. Nakazuje się zachowanie istniejących nieutwardzonych dróg gospodarczych oznaczonych symbolem Dp.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dla terenów wg rodzajów użytkowania i sposobu zagospodarowania

**§ 12.** Ustalenia dla terenów działalności gospodarczej, wytwórczej i usługowej oraz terenów składowych oznaczonych na rysunku planu symbolem P

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zrozumieniu 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. Projektowana zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może:

1) powodować emisji, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska przyrodniczego oraz powodować szkody w dobrach materialnych,

2) wywoływać uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

3) inwestycja nie może powodować naruszenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny,

3. Dla terenów zainwestowanych utrzymuje się istniejącą zabudowę z prawem do rozbudowy, przebudowy i modernizacji oraz uzupełnieniem zagospodarowania o obiekty i urządzenia nowe z zachowaniem warunku określonego w ust. 1

4. Dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej, wytwórczej i usługowej oraz przekształceń istniejącego zainwestowania z zachowaniem warunku określonego w ust. 1.

5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

6. Nakazy w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) wysokość zabudowy, formy dachów dostosować do charakteru zabudowy miejscowości,

2) wysokość zabudowy do 6,0 m od poziomu terenu do gzymsu (okapu) z wyjątkiem obiektów, których wysokość wynika z wymogów technologicznych,

3) kolorystyka ścian zewnętrznych w kolorach jasnych,

4) udział terenów zielonych o funkcji izolacyjnej i ozdobnej nie mniej niż 10 % powierzchni, 5) niezbędne stanowiska postojowe w granicach lokalizacji.

**§ 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,

4) ustala się możliwość zabudowy do 40% pow. działki,

5) rozbudowa obiektu nie może przekroczyć wysokości 2 kondygnacji.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami WS – tereny wód otwartych, ZL – tereny leśne, R – tereny rolne plan ustala utrzymanie obecnego użytkowania.

## Rozdział 6.
## Ustalenia końcowe

**§ 15.** 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 trwał 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.

**§ 16.** 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 o kreślenie 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.

**§ 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 Lipie.

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