UCHWAŁA NR XXVI/138/2008
RADY GMINY LIPIE

z dnia 15 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Danków

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/65/2003 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 Danków.

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 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) 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 141 poz. 1492);

8) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla których, obowiązek ten może być wymagany;

9) 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;

10) 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);

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

12) 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;

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

14) 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) strefy ochrony sanitarnej cmentarza,

5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,

6) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego „B”,

7) strefa ochrony ekspozycji „E”,

8) strefa obserwacji archeologicznej „OW”,

9) stanowiska archeologiczne „W”.

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) UK – tereny usług kultury w tym obiekty sakralne,

4) UI – remiza O.S.P,

5) R – tereny rolnicze,

6) ZD – tereny ogrodów przyzagrodowych,

7) ZC – tereny cmentarzy czynnych,

8) „A” – teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,

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

10) „E” – teren ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego,

11) „W” – teren stanowisk archeologicznych,

12) „OW” – strefa obserwacji archeologicznej,

13) KD–Z – droga/ulica/zbiorcza,

14) KD–L – droga/ulica/lokalna,

15) KD–D – droga/ulica/dojazdowa,

16) KS–P – teren parkingu na samochody osobowe,

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

18) ZZ – tereny zagrożenia powodziowego.

§ 7. Ustalenia planu nie obejmują:

1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i terenów górniczych z uwagi na brak takich obszarów na terenie gminy Lipie,

2) terenów w granicach parków krajobrazowych z uwagi na ich położenie poza granicami opracowania planu,

3) terenów objętych scalaniem gruntów.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla terenu objętego planem

§ 8. 1. 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.

2. 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.

§ 9. 1. Plan ustala zakaz

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

2) likwidowanie małych zbiorników wodnych (stawów, oczek wodnych),

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

4) 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 4,0 m.

§ 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) 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 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 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 maksymalne strefy bezpieczeństwa dla tras przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV – 15 m. W strefach bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i innych funkcji chronionych. Możliwości realizacji innych obiektów po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

6) 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.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Celem ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego plan wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej: strefę „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę „B” – ochrony historycznego układu przestrzennego, strefę „E” – stanowiącą przestrzenną ochronę ekspozycji obiektu zabytkowego, strefę „W” – konserwatorskiej ochrony archeologicznej, strefę „OW” – stanowiącą konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej

1. Granice poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej oznaczone są na rysunkach planów

2. Ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej „A” objęto – zespół twierdzy bastionowej w Dankowie

3. Strefą ochrony historycznego układu przestrzennego „B” objęto:

– teren cmentarza w historycznych granicach (strefa „B1”),

– teren zachowanego historycznego układu przestrzennego wsi (strefa „B4”),

4. Strefą ochrony ekspozycji „E” objęto – ochronę ekspozycji zespołu twierdzy bastionowej w Dankowie (strefy „E1” i „E2”).

5. Strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej „W” wyznaczono w granicach opracowania planu miejscowości Danków.

6. Strefę konserwatorskiej obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczono w granicach opracowania planu miejscowości – Danków.

§ 12. Plan ustala następujące warunki dla zamierzeń inwestycyjnych i zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

1. Strefa „A” nakaz uzyskania zezwolenia WKZ na wszelkie prace w strefie, dla zespołu twierdzy bastionowej w Dankowie

– nakaz zachowania układu zespołu obiektów zabytkowych,

– nakaz konserwacji i remontu istniejących obiektów,

– zakaz lokalizacji w obrębie strefy nowych obiektów,

– nakaz usuwania samosiejek,

– zakaz zmiany elewacji obiektów w strefie, dla kościoła pw. Św. Stanisława w Dankowie

– nakaz utrzymania formy dachu,

– nakaz utrzymania ogrodzenia kościoła (wał i mur) otaczającego dawniejszy cmentarz przykościelny.

2. Strefa „B" – ochrona historycznych układów przestrzennych

1) strefa „B1" obejmująca teren cmentarza w Dankowie dla której ustala się:

– utrzymanie rozplanowania cmentarza,

– konserwacja zachowanych elementów zabytkowej architektury w tym ogrodzenia, bram,

– dopuszcza się przy powiększaniu cmentarza wykonanie furtek w ogrodzeniu do nowej części cmentarza,

– utrzymanie in situ nagrobków sprzed 1939 roku (lub tylko wybranych na podstawie odrębnego opracowania – o największych walorach, po uzyskaniu opinii WKZ),

– zakaz usuwania starodrzewu z wyjątkiem roślin zagrażających mieniu i życiu,

– odtwarzanie układu zieleni przy zastosowaniu tradycyjnych gatunków,

– nakaz uzyskania opinii WKZ w przypadku konieczności usuwania starodrzewu i zamiaru przeprowadzenia kompleksowych prac,

2) strefa „B4" obejmująca zachowany przestrzennie układ wsi 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,

– nakaz sytuowania budynków kalenicą równolegle do krawędzi doliny Liswarty,

– nakaz utrzymania ogródków przed domem.

3. Strefa „E" – stanowiąca przestrzenną ekspozycję zespołu zabytkowego

1) strefa „E1" ochrona ekspozycji twierdzy bastionowej w Dankowie od strony południowej,

2) strefa „E2" ochrona ekspozycji twierdzy bastionowej w Dankowie od strony północnej,

3) dla stref „E1" i „E2" ustala się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych

- zakaz lokalizacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej, przesyłowych masztów telekomunikacyjnych i reklam wielkoformatowych,

- adaptacja istniejącej zabudowy z zakazem rozbudowy wysokościowej (nadbudowy),

– zakaz budowy ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

– zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością.

4. 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.

5. Strefa „OW" – konserwatorska strefa obserwacji archeologicznej. Ograniczona ochrona konserwatorska obejmuje tereny o dominacji 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.

§ 13. 1. Ustala się wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków położonych w granicach opracowania planów

1) ruiny twierdzy bastionowej w Dankowie – nr rejestru 1107/69, 52/78, w tym:

- fragment twierdzy ziemno – murowanej,

- Brama Krzepicka twierdzy,

- fragment murów tzw. „Domu Kasztelanowej",

- brama,

2) kościół parafialny św. Stanisława w Dankowie – nr rejestru 1106/69, 51/78, znajdujący się w obrębie twierdzy bastionowej.

2. Ustala się wykaz stanowisk archeologicznych („W") wpisanych do rejestru zabytków

1) twierdza bastionowa w Dankowie – nr rejestru 52/78 st. nr 8 (AZP 82-45/9),

2) osada kultury łużyckiej w Dankowie – nr rejestru 269/78 st. nr 3 (AZP 82-45/6

3) osada kultury przeworskiej w Dankowie – nr rejestru 304/78 st. nr 2 (AZP 82-45/27).

3. Ustala się wykaz obiektów i terenów pozostających w ewidencji dóbr kultury położonych w granicach opracowania planów

– młyn murowany piętrowy w Dankowie,

– stolarnia murowana parterowa w Dankowie, początek XX w.

– chałupa drewniana nr 76 w Dankowie,

– cmentarz grzebalny rzymsko – katolicki w Dankowie (strefa B1),

– dom nr 76 drewniany w Dankowie.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami RM – „B4" i MN – „B4" ustala się

1. 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.

2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową 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. 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. Dla terenów oznaczonych symbolem RM położonych w strefie ochrony konserwatorskiej („B4") oraz w granicach terenów obserwacji archeologicznej („OW") i strefie stanowisk archeologicznych („W") obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału IV niniejszej uchwały.

5. Obowiązują ustalenia §§ 8, 9 i 10 niniejszej uchwały w zakresie ustaleń ogólnych dla terenu objętego planem oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami MN ustala się

1. Funkcja podstawowa terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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 4,5 m 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) dla działek stanowiących luki budowlane wysokość ogrodzenia dostosować do wysokości ogrodzeń na działkach sąsiednich.

4. Obowiązują ustalenia rozdziału III w zakresie ustaleń ogólnych dla terenu objętego planem oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 16. Teren oznaczony symbolami UK „A”„W” stanowi zespół twierdzy bastionowej wraz z kościołem parafialnym. Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Wszelkie zmiany zagospodarowania i prace remontowo – budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązują ustalenia rozdziału IV niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem UK – dom parafialny i symbolem UI – remiza ochotniczej straży pożarnej plan ustala

1) adaptację istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu,

2) możliwości przebudowy i rozbudowy obiektów wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z racji położenia terenów w strefie ochrony konserwatorskiej i sąsiedztwa z zabytkową twierdzą bastionową.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC – „B1” cmentarz istniejący i ZC – „OW” – teren projektowanego powiększenia cmentarza plan ustala

1. Zakaz lokalizacji

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać n a środowisko w zrozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych

2) wszelkich obiektów nie związanych z funkcją cmentarza.

2. Nakazy w zakresie zagospodarowania terenu

1) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego cmentarza i pozostawienia „in situ” historycznych nagrobków sprzed 1939 r. oraz elementów małej architektury,

2) zakaz usuwania starodrzewu poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,

3) warunkiem powiększenia terenu cmentarza jest opracowanie i zatwierdzenie planu zagospodarowania obejmującego obszar cmentarza istniejącego i terenu dodatkowego,

4) pozostawienie obecnego ogrodzenia cmentarza z możliwością budowy furtek prowadzących do nowego cmentarza w miejscach powiązań komunikacyjnych (alejek) łączących część „starą” i „nową”,

5) wprowadzenie zadrzewień ozdobnych wzdłuż ogrodzenia,

6) każde miejsce pochówku musi być dostępne z utwardzonej ścieżki o szerokości min. 1,2 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie kwatery dla pochówku urn z prochami po kremacji

4. Projekty zagospodarowania cmentarza lub zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu podlegają obowiązkowi uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 19. Ustala się warunki zagospodarowania terenu położonego w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – (szerokość strefy zgodnie z wymogami sanitarnymi)

1. W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji

1) zabudowy mieszkaniowej,

2) zakładów produkcji żywności,

3) zakładów i punktów gastronomicznych,

4) magazynów środków spożywczych, 5) studni do celów konsumpcyjnych.

2. Utrzymuje się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu, możliwa realizacja parkingu i zieleni.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem KS–P plan ustala lokalizację parkingu na samochody osobowe. Wskazana realizacja niezależnie od powiększenia cmentarza, dla obsługi cmentarza istniejącego.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem ZD ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów i upraw przydomowych z dopuszczeniem lokalizacji budynku gospodarczo – składowego.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się przeznaczenie jako tereny upraw polowych z zakazem zabudowy.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ, oznaczających położenie terenu w strefie zagrożeń powodziowych i występujących w granicach opracowania planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem zabudowy.

§ 24. 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, L, 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) 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) Drogi publiczne o funkcji gospodarczej i dojazdowej położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wsi, pozostawia się w obecnych liniach rozgraniczających.

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

6) Wymaganym elementem przekroju poprzecznego ulicy są chodniki obustronne lub jednostronne w zależności od zabudowy.

7) Plan ustala na skrzyżowaniach dróg klasy L lub D z drogą klasy L lub D narożne ścięcia nie mniejsze ni 5,0 m x 5,0 m. Skrzyżowanie dróg klasy Z z drogami klasy L i D należy określić indywidualnie z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania.

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

9) 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 ą zarządcy drogi.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 25. 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 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

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