UCHWAŁA NR XXX/145/2005
RADY GMINY LIPUSZ
z dnia 27 lipca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 80/1, 81/2 i 83/4 położonych w miejscowości Śluza gm. Lipusz z przeznaczeniem na cele budowlano-rekreacyjne oraz działki nr 71/1 położonej w miejscowości Śluza z przeznaczeniem na usługi turystyczne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XII/66/03 Rady Gminy Lipusz z dnia 26 listopada 2003 r. i Uchwały Nr XXI/112/2004 Rady Gminy Lipusz z dnia 1 grudnia 2004 r. Rada Gminy Lipusz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1. Rada Gminy Lipusz stwierdza zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipusz.

§2. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 71/1 położonej w miejscowości Śluza z przeznaczeniem na usługi turystyczne i tereny zabudowy letniskowej.

2.Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

3.Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 zajmuje działkę nr 71/1 i graniczy z:

1)drogą publiczną gminną – od zachodu;
2)gruntami leśnymi – od północy i południa;
3)gruntami rolnymi – od wschodu.

§3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

1)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. Nr 2;
2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zał. Nr 3.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1)uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Lipusz o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2)planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej Uchwały;
3)rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały;
4)obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6)terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
7)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
8)działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w terenie przeznaczonym w planie na cele nierolnicze i nieleśne;

9)powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
10)wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce do całej powierzchni tej działki;
11)wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy i rzędnej najniżej położonego punktu na naturalnej warstwicy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
12)przedsięwzięciu - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane polegające na budowie nowych budynków albo na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, albo na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, albo na rozbiórce obiektu budowlanego;
13)przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§5. Przedmiotem ustaleń planu są:
1)teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem **UTL**;
2)teren usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
3)teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
4)teren drogi publicznej gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
5)teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§6. 1.Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej Uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

2.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1)granica obszaru objętego planem;
2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3)nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§7. W granicach obszaru ustala się:
1)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   a) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UTL i UT jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - zgodnie z art. 113 ustawy Prawo ochrony środowiska;
2)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   a) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i obszar ten nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
3)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   a) z uwagi na brak w granicach opracowania przestrzeni publicznej, plan w swoich ustaleniach nie nakłada wymagań wynikających z potrzeb jej kształtowania;
4)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
   a) obszar objęty planem w całości leży w „Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu", wobec czego plan nie wprowadza zabudowy sprzecznej z tym obszarem,
   b) na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,
   c) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,
   d) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
5)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   a) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnej i doziemnej) wszystkich mediów w granicach linii rozgraniczających dróg,
   b) zasilanie w energię elektryczną:
      – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV,
   c) zaopatrzenie w wodę:
      – z wodociągu wiejskiego,

- w przypadku rozbieżnych terminów realizacji ustaleń planu dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu oraz realizacji wodociągu wiejskiego ustala się możliwość poboru wody z ujęcia własnego,
- po podłączeniu wodociągu wiejskiego ujęcie własne do likwidacji,

d) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnego bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zakaz stosowania do ogrzewania paliwa emitującego do atmosfery spaliny przekraczające dopuszczalne normy,

e) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- do przydomowej oczyszczalni ścieków, po uprzednim sporządzeniu oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,

f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo,

g) usuwanie nieczystości stałych:
- w oparciu o gminny system oczyszczania,
- obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki,
- obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

a) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§8. 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę letniskową, oznaczony na rysunku planu symbolem **UTL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

b) obsługa komunikacyjna:
- z projektowanej drogi wewnętrznej KDW;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

a) obowiązek lokalizowania budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- 15%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
- 0,2,

d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- 70%,

e) wysokość zabudowy:
- do 9 m dla budynków letniskowych,
- do 6 m dla budynków gospodarczych,

f) ilość kondygnacji budynków letniskowych:
- do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),

g) rodzaj dachu:
- dwuspadowy (dopuszczalna forma naczółkowa) o jednakowym kącie nachylenia połaci,
- kąt nachylenia połaci: 35° - 48°,
- dopuszcza się stosowanie lukarn o symetrycznym dachu dwuspadowym, lub w postaci owalnego otworu („wyzioru") nadającego okapowi kształt fali,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową bądź blachodachówką, strzechą słomianą lub trzcinową, gontem,
- kolorystyka: odcienie brązu i szarości,

h) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk w naturalnych barwach ziemi;

4)szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;

a) ustala się minimalną powierzchnię działki: 1200 m^2.

§9. 1.Wyznacza się teren przeznaczony na usługi turystyczne, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 5 m^2,

b) dopuszcza się lokalizację pola namiotowego,

c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i obiektów małej architektury,

e) obsługa komunikacyjna:

– z drogi publicznej gminnej KD,

– obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie nieruchomości;

2)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 233, poz. 1957, z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 175, poz. 1693, Nr 190, poz. 1865 i Nr 217, poz. 2124, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 49, poz. 464, Nr 70, poz. 631, Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959 i Nr 121, poz. 1263 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954);

3)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;

4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

a) obowiązek lokalizowania budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

– 15%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

– 0,3,

d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

– 70%,

e) wysokość zabudowy:

– do 10 m dla budynków usługowych,

– do 6 m dla budynków gospodarczych,

f) ilość kondygnacji budynków usługowych:

– do 2 kondygnacji nadziemnych,

g) rodzaj dachu:

– dwuspadowy (dopuszczalna forma naczółkowa) o jednakowym kącie nachylenia połaci,

– kąt nachylenia połaci: 35° - 48°,

– dopuszcza się stosowanie lukarn o symetrycznym dachu dwuspadowym, lub w postaci owalnego otworu („wyzioru") nadającego okapowi kształt fali,

– pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową bądź blachodachówką, strzechą słomianą lub trzcinową, gontem,

– kolorystyka: odcienie brązu i szarości,

h) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk w naturalnych barwach ziemi;

5)szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;

a) teren, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga scalenia,

b) zakaz podziałów działki.

§10. Wyznacza się teren przeznaczony na stację transformatorową, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§11. 1.Wyznacza się teren przeznaczony pod komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) lokalizację drogi publicznej gminnej o ściśle określonej linii rozgraniczającej wg rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§12. 1.Wyznacza się teren przeznaczony pod komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) lokalizację drogi wewnętrznej o ściśle określonej linii rozgraniczającej wg rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954) wynoszą:

1)dla terenu zabudowy letniskowej **UTL** – 20 %,

2)dla terenu usług turystycznych **UT** - 20%.

§14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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



Przewodniczący Rady Gminy

Franciszek Lipiński