UCHWAŁA NR XXII/152/2008
RADY GMINY LIPUSZ
z dnia 24 września 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na działce nr 71/18 w miejscowości Śluza w Gminie Lipusz.

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; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w nawiązaniu do Uchwały Nr XII/93/2007 Rady Gminy Lipusz z dnia 5 grudnia 2007 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 obszaru położonego na działce nr 71/18 w miejscowości Śluza w Gminie Lipusz.

2.Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1000.

§3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

1)rysunek planu – zał. Nr 1;
2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. Nr 2;
3)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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
5)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem 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)powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
9)wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do całej powierzchni tej działki;
10)wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy i rzędnej najniżej położonego punktu na naturalnej warstwicy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
11)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;
12)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 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)przeznaczenie terenu;
4)nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§7. W granicach obszaru objętego planem ustala się:
1)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
a) ze względu na położenie obszaru w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje przestrzeganie przepisów dotyczących Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a zwłaszcza:
– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, który nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego i który nie dotyczy terenów przewidzianych na lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeżeli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę OChK,
b) zakaz przekształcania, zasypywania oraz zmiany stosunków wodnych obszarów podmokłych,
c) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UTL jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
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) zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m^2;
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) na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,

b) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,
c) 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) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW obowiązuje budowa drogi,
b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnej, nadziemnej i podziemnej) wszystkich mediów w granicach linii rozgraniczającej drogi,
c) zasilanie w energię elektryczną:
– z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV,
d) 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,
e) zaopatrzenie w energię cieplną:
– z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących,
– obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
– należy stosować nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła,
f) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
– do przydomowej oczyszczalni ścieków,
– zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne oraz charakterem pracy oczyszczalni (praca okresowa lub całoroczna),
– do atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
– po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci,
g) odprowadzenie wód opadowych:
– powierzchniowo,
– należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
h) usuwanie nieczystości stałych:
– w oparciu o gminny system oczyszczania,
– obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki budowlanej,
– obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
a) odległość zabudowy od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, a w szczególności dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
a) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy;

8) 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 wynoszą:
a) 30% dla terenu UTL,
b) 0% dla terenu KDW.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§8. 1.Wyznacza się teren zabudowy letniskowej, 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 drogi wewnętrznej KDW oraz z drogi publicznej gminnej przebiegającej na zachód od obszaru objętego planem;
2)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
   b) stosowanie od strony dróg wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 powierzchni pionowej,
   c) w przypadku występowania gruntów słabonośnych, znacznych spadków terenu oraz wysokiego poziomu wód gruntowych, na etapie projektów budowlanych dla posadowionych obiektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu 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 lub szarości,
   h) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk w naturalnych barwach ziemi;
4)szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
   a) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu,
   b) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
      – 1500 m^2.

§9. 1.Wyznacza się teren przeznaczony na 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 szerokości w liniach rozgraniczających 8 m zakończoną placem manewrowym,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Janusz Wawer