UCHWAŁA NR XXIII/157/2008
RADY GMINY LIPUSZ
z dnia 29 października 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Lipusz 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, 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) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XV/108/2008 Rady Gminy Lipusz z dnia 27 lutego 2008 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 w miejscowości Lipusz 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, przedstawiony na rysunku planu, 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 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)wysokości posadowienia parteru - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniżej położonym punkcie 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 usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
2)tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
3)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone 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;
4)przeznaczenie terenu;
5)granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz;
6)granica strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz;
7)budynek objęty ochroną konserwatorską.

3.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
1)linia w odległości 100 m od linii brzegowej jezior i rzek.

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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, a znajdujące się w niej pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
b) 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,

c) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

2)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

a) ustala się, że część obszaru objętego planem leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz, a pozostała część obszaru objętego planem leży w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz;

- ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

b) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek przy ul. Młyńskiej (wg rysunku planu), dla którego ustala się:

- ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, dyspozycja ścian, forma architektoniczna, detal architektoniczny, w tym stolarka okienna i drzwiowa i jej podziały, materiał budowlany i kolorystyka,
- wszelkie działania w obrębie elementów chronionych wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

3)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,

b) zakaz sytuowania reklam wbudowanych;

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 się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

5)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW obowiązuje adaptacja dróg,

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnej, nadziemnej i podziemnej) wszystkich mediów w granicach linii rozgraniczających dróg,

c) zasilanie w energię elektryczną:

- z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV,

d) zaopatrzenie w wodę:

- z wodociągu wiejskiego,

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 wiejskiej kanalizacji sanitarnej,

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,
– obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;

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

7)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 U,
b) 30% dla terenów PU,
c) 0% dla terenów KDW.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§8. 1.Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

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

1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
a) lokalizację usług użyteczności publicznej,
b) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii oraz innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności,
c) funkcję mieszkaniową jako funkcję uzupełniającą,
d) obsługa komunikacyjna:
– z ulic Rozali i Młyńskiej oraz z drogi wewnętrznej,
– rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki budowlanej, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
– dla obiektów administracyjnych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 15 m^2 powierzchni użytkowej,
– dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej,
– dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;

2)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
b) obowiązuje przepis § 7 pkt 2 uchwały;

3)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) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
e) 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;

4)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) obowiązek zachowania drzewostanu:
– wycinkę dopuszcza się tylko w uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
– 40%,
d) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 0,8,
e) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 30%,
f) wysokość zabudowy:
– do 9 m,
g) wysokość posadowienia parteru:
– do 0,6 m,
h) rodzaj dachu:
– dwuspadowy (w tym o krzyżujących się kalenicach) o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 18° - 45°,
– dopuszcza się stosowanie lukarn o symetrycznym dachu dwuspadowym,
i) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk;
5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
a) zakaz podziału terenu na działki budowlane.

§9. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę produkcyjno-usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**.

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się lokalizację funkcji usługowej i produkcyjnej wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, administracyjnym i gospodarczym,
b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
c) obsługa komunikacyjna:
– z ulic Rozali, Młyńskiej i Brzozowej oraz z drogi wewnętrznej,
– rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki budowlanej, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
– dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej,
– dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
– dla zakładów produkcyjno-usługowych - jedno stanowisko na 3 zatrudnionych,
– dla obiektów administracyjnych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 15 m^2 powierzchni użytkowej;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
a) obowiązuje przepis § 7 pkt 2 lit. a uchwały;
3) 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) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
e) 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;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
– 45%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 1,2,
c) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 10%,
d) wysokość budynków:
– do 12 m,
e) wysokość posadowienia parteru:
– do 0,6 m,
– nie dotyczy rampy i zaplecza gospodarczego,
f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
g) rodzaj dachu:
– dwuspadowy (w tym o krzyżujących się kalenicach) o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: 18° - 45°,
– dopuszcza się stosowanie lukarn o symetrycznym dachu dwuspadowym,
h) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk;
5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
a) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu,
b) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m^2.

§10. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych.

2. Na terenach, o których 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 określonych liniach rozgraniczających (wg rysunku planu),
b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Lipusz
Janusz Wawer