UCHWAŁA NR XXXVIII/262/2009
RADY GMINY LIPUSZ
z dnia 26 listopada 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych 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 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), w związku z Uchwałą Nr XXII/153/2008 Rady Gminy Lipusz z dnia 24 września 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 obszarów położonych 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 podzielony na dwa fragmenty, przedstawiony na odpowiednich arkuszach 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 i numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;
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)nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów dotyczących Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku jezior i rzek;
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 budowlanej 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)wysokości posadowienia parteru - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniżej położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
13)przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§5. Przedmiotem ustaleń planu są:
1)tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;
2)tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;
3)teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
4)teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
5)teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RI**;
6)teren użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZR**;
7)tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
8)teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
9)teren dróg publicznych gminnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
10)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;
11)teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KY**.

§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)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z przepisów dotyczących Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
5)przeznaczenie terenu.

3.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
1)linia w odległości 100 m od linii brzegowej jezior i rzek;
2)przewidywana realizacja ustaleń planu – linie podziału terenu na działki budowlane;
3)miejsce dawnej lokalizacji budynku mieszkalnego o wartościach historyczno-kulturowych (budynek spłonął).

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1)ze względu na położenie obszaru w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje przestrzeganie przepisów dotyczących Lipuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a zwłaszcza:
a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, 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 lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, co nie dotyczy:
- urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przyległych działkach,
- siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód,
- wyznaczonych w niniejszym planie terenów dostępu do wód publicznych – w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani,
- istniejących ośrodków wypoczynkowych, obiektów letniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. – gdzie dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód,

jeżeli w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione w danym obszarze ekosystemy i krajobraz,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

e) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

f) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

g) powyższe zakazy nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;

2) ze względu na położenie obszaru w Obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie" obowiązuje przestrzeganie przepisów dotyczących obszarów Natura 2000 a zwłaszcza:

a) zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności, pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;

3) 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.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się, że w obszarze objętym planem, do niedawna, istniał budynek mieszkalny o walorach historyczno-kulturowych;

a) informację na temat miejsca, w którym budynek występował, zawarto na rysunku planu,

b) przy wznoszeniu nowej zabudowy istnieje możliwość nawiązania do formy architektonicznej a zwłaszcza gabarytów dawnego budynku (na podstawie istniejących materiałów archiwalnych).

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m^2.

§10. 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:

1)na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

2)na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

3)obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

4)na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD i KDW obowiązuje adaptacja lub budowa dróg;

2)dla terenu KY obowiązuje budowa ciągu pieszo–rowerowego;

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

4)zasilanie w energię elektryczną:

a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;

5)zaopatrzenie w wodę:

a) z wodociągu wiejskiego,

b) w przypadku rozbieżnych terminów realizacji ustaleń planu dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu oraz realizacji wodociągu wiejskiego ustala się możliwość poboru wody z ujęcia własnego,

c) po podłączeniu wodociągu wiejskiego ujęcie własne do likwidacji;

6)zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących,

b) 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,

c) należy stosować nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;

7)odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe,

c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci,

d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

8)odprowadzenie wód opadowych:

a) powierzchniowo,

b) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

9)usuwanie nieczystości stałych:

a) w oparciu o gminny system oczyszczania,

b) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki budowlanej,

c) obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez specjalistyczne służby.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1)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;

2)zabrania się wygradzania strefy brzegowej o szerokości minimum 1,5 m wzdłuż brzegu jeziora, zapewniając swobodny dostęp do jeziora.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1)nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

§14. 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:

1)30% dla terenów UTL;
2)30% dla terenów UT;
3)30% dla terenu U;
4)10% dla terenu RM;
5)10% dla terenu RI;
6)0% dla terenu ZR;
7)0% dla terenów ZL;
8)0% dla terenu WS;
9)0% dla terenu KDD;
10)0% dla terenów KDW;
11)0% dla terenu KY.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§15. 1.Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
   b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych gminnych KDD i dróg wewnętrznych KDW;
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 z uwzględnieniem przepisu § 7 pkt 2 lit. b uchwały,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      – 25% dla terenów oznaczonych numerem **1**,
      – 15% dla terenów oznaczonych numerem **2**,
   c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
      – 0,3 dla terenów oznaczonych numerem **1**,
      – 0,2 dla terenów oznaczonych numerem **2**,
   d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
      – 65% dla terenów oznaczonych numerem **1**,
      – 70% dla terenów oznaczonych numerem **2**,
   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) wysokość posadowienia parteru:
- do 0,5 m,

h) 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,

i) 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:
- 600 m^2 dla terenów oznaczonych numerem **1**,
- 1400 m^2 dla terenów oznaczonych numerem **2**.

§16. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na usługi turystyczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) dla terenów oznaczonych numerem **1**:
- możliwość lokalizacji pola namiotowego,
- możliwość lokalizacji budynków usługowych,
- możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i obiektów małej architektury,
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej KDD,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie nieruchomości,

b) dla terenu oznaczonego numerem **2**:
- lokalizacja kąpieliska publicznego z urządzeniem plaży,
- możliwość lokalizacji przystani, molo i innych obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani;

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

a) dla terenu oznaczonego numerem **1**:
- maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- nakaz stosowania od strony dróg ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 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,

b) dla terenu oznaczonego numerem **2**:
- zakaz zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (dla terenu oznaczonego numerem **1**);

a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisu § 7 pkt 2 lit. b uchwały,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- 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) wysokość posadowienia parteru:
– do 0,5 m,
h) 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,
i) 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:
– 12000 m^2 dla terenu oznaczonego numerem **1**.

§17. 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) lokalizacja usług związanych z obsługą ruchu turystycznego (handel, gastronomia itp.),
b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych gminnych KDD;

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) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
d) 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 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
– 30%,
c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 0,5,
d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 30%,
e) wysokość zabudowy:
– do 10 m,
f) ilość kondygnacji budynków usługowych:
– do 2 kondygnacji nadziemnych,
g) wysokość posadowienia parteru:

– do 0,5 m,

h) 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,

i) 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:

– 1800 m^2.

§18. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych KDW;

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 z uwzględnieniem przepisu § 7 pkt 2 lit. b uchwały,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

– 30%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

– 0,5,

d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

– 50%,

e) wysokość zabudowy:

– do 9 m,

f) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

– do 2 kondygnacji nadziemnych,

g) wysokość posadowienia parteru:

– do 0,5 m,

h) 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,

i) 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 budowlanej:
– 1800 m^2,
b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w głębi terenu, pod warunkiem zagwarantowania obsługi komunikacyjnej w postaci drogi wewnętrznej lub służebności drogowej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

§19. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RI**.

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

1)przeznaczenie terenu na lokalizację obiektów budowlanych służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, rybackiej;
2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
b) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych KDW;
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 ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
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;
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 z uwzględnieniem przepisu § 7 pkt 2 lit. b uchwały,
b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
– 20%,
c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
– 0,25,
d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:
– 70%,
e) wysokość zabudowy:
– do 9 m,
f) ilość kondygnacji budynków:
– do 2 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
g) wysokość posadowienia parteru:
– do 0,5 m,
h) 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,
i) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk w naturalnych barwach ziemi;
5)szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
– 1500 m^2,
b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w głębi terenu, pod warunkiem zagwarantowania obsługi komunikacyjnej w postaci drogi wewnętrznej lub służebności drogowej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

§20. 1. Wyznacza się teren użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZR**.

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

1)przeznaczenie terenu na łąki i pastwiska;

2)obsługa komunikacyjna:

a) nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami;

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

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§21. 1.Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

1)przeznaczenie terenu na produkcję leśną.

2)obsługa komunikacyjna:

a) nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami;

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

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) nie ustala się innych warunków scalenia i podziału nieruchomości, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§22. 1.Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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

1)przeznaczenie terenu, zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, na jezioro.

2)obsługa komunikacyjna:

a) nie ustala się innych warunków obsługi komunikacyjnej, niż wynikające z przepisów odrębnych, a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§23. 1.Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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) lokalizacja 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.

§24. 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) lokalizacja drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 10 m dla terenów oznaczonych numerem **1**,
- 8 m dla terenów oznaczonych numerem **2**,
- 6 m dla terenów oznaczonych numerem **3**,

z lokalnymi poszerzeniami wg rysunku planu,

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

§25. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KY**.

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) obowiązek lokalizacji ciągu pieszo–rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Lipusz

Janusz Wawer