UCHWAŁA NR XI/53/2011
RADY GMINY LIPUSZ

z dnia 6 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na działkach nr 428/10 i 428/9 w miejscowosci 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) 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 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr IV/18/2011 Rady Gminy Lipusz z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na działkach nr 428/10 i 428/9 w miejscowości Lipusz w gminie Lipusz, Rada Gminy Lipusz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na działkach nr 428/10 i 428/9 w miejscowości Lipusz w gminie Lipusz, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipusz.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na działkach nr 428/10 i 428/9 w miejscowosci Lipusz w gminie Lipusz, zwany dalej "Planem".

2. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:500.

§ 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) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:500, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;

3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, wydzielającą teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i sposobie zagospodarowania, oznaczony symbolami literowymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

6) 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, rampa, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

8) 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;

9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy i rzędnej najniżej położonego punktu na naturalnej warstwicy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;

10) 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.

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500, 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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

1) linia w odległości 100 m od linii brzegowej jezior i rzek.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

1) 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,

a) zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) 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 udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy: - wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, - prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, - realizacji inwestycji celu publicznego;

3) 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.

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

1) ustala się, że obszar objęty planem leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz;

a) ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Lipusz z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

1) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych;

2) zakaz sytuowania reklam wbudowanych.

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

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

3) w obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, 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) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnej, nadziemnej i podziemnej) wszystkich mediów wg przepisów odrębnych;

2) zasilanie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej wg przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w wodę:

a) z wodociągu wiejskiego;

4) 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;

5) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;

6) odprowadzenie wód opadowych:

a) powierzchniowo,

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

7) 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;

8) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi – nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

§ 13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 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) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

e) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,

f) obsługa komunikacyjna: - z ulicy Rogali i z drogi wewnętrznej;

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) 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;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: - 45%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: - 1,2,

d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej: - 10%,

e) wysokość zabudowy: - do 12 m,

f) rodzaj dachu: - dwuspadowy (w tym o krzyżujących się kalenicach) , kąt nachylenia połaci: 5° - 70°, - dopuszcza się stosowanie lukarn o symetrycznym dachu dwuspadowym,

g) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk,

h) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki budowlanej, z uwzględnieniem następujących wskaźników: - dla obiektów administracyjnych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 15 m2 powierzchni użytkowej, - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m2 powierzchni użytkowej, - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;

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) cały teren stanowi działkę budowlaną,

c) zakaz podziału terenu na działki budowlane.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Wawer

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/53/2011
Rady Gminy Lipusz
z dnia 6 października 2011 r.

Rysunek planu