UCHWAŁA NR XVIII/87/2012
RADY GMINY LIPUSZ

z dnia 8 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Szklana Huta 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVIII/205/2009 Rady Gminy Lipusz z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporzadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Szklana Huta w Gminie Lipusz, Rada Gminy Lipusz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
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 Szklana Huta 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 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 drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, inne detale wystroju architektonicznego oraz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki 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) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu;

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

12) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję przeważającą w danym terenie;

a) na działce budowlanej obowiązuje minimalny procent powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 60%;

13) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji podstawowej;

a) na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 40%;

14) budynkach do likwidacji – należy przez to rozumieć budynki nieprzewidziane do rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy (przewidziane docelowo do rozbiórki);

15) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć usługi turystyki, handel, gastronomię itp.;

16) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

17) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;

18) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

19) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

20) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połaci 0°- 12° ;

21) strefie technicznej cieku wodnego – należy przez to rozumieć obszar potrzebny do konserwacji cieku wodnego;

22) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;

2) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL** oraz numerami wyróżniającymi dany teren spośród innych;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** ;

4) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** ;

5) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLd** ;

6) teren użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZR** ;

7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** ;

8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** ;

9) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** ;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** ;

11) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX;**

12) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KY;**

13) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K;**

14) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E;**

§ 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) obowiązujące granice działek budowlanych;

5) granice strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

6) przeznaczenie terenu;

7) budynki objęte ochroną konserwatorską;

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta;

9) granice strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta;

10) strefa techniczna cieku wodnego.

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

1) linia brzegowa;

2) linia w odległości 100 m od linii brzegowej jezior i rzek;

3) linia rozgraniczająca tereny dróg w przyszłych planach miejscowych;

4) granice terenu zamkniętego;

5) stanowisko archeologiczne;

6) drzewostan o wysokich wartościach krajobrazowych.

Rozdział 2.
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 udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, który nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,

   b) zakaz realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

   c) 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 brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających 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 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,

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

e) 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,

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

g) 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,

h) powyższe zakazy nie dotyczą:

- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,

- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,

- 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 MN, UTL jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

a) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej,

- ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie.

4) obowiązek zachowania drzewostanu o wysokich wartościach krajobrazowych;

a) wycinkę dopuszcza się tylko w uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się, że część obszaru objętego planem leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta, w której to strefie:

a) ochronie podlega historyczny układ komunikacyjny i historyczne kształtowanie zabudowy na działkach budowlanych,

b) nowa zabudowa winna nawiązywać do form budownictwa tradycyjnego, miejscowego i regionalnego,

c) obowiązuje uzgodnienie inwestycji z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

d) obowiązuje zakaz sytuowania nośników reklamowych,

- dopuszcza się szyldy dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji o powierzchni co najwyżej 1 m^2 ;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki wskazane w rysunku planu, dla których ustala się:

a) ochronie podlega charakter architektoniczny budynków,

- wszelkie zmiany dotyczące bryły budynku, kształtu dachu, dyspozycji ścian, stolarki okiennej i drzwiowej winny być poprzedzone pozytywną opinią właściwego terenowo konserwatora zabytków,

3) ustala się, że część obszaru objętego planem leży w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta, w której to strefie:

a) ochronie podlega krajobraz poprzez zasady kształtowania zabudowy wg przepisów szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów,

b) nowa zabudowa winna nawiązywać do form budownictwa tradycyjnego, miejscowego i regionalnego,

c) obowiązuje zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 .

4) wszelkie prace ziemne na terenie znanych stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i zaopiniowania przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) poza strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta oraz poza strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Szklana Huta obowiązuje zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 3 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) w strefie technicznej cieku wodnego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz:

a) zabudowy,

b) nasadzeń,

c) grodzenia;

2) w przypadku wystąpienia na terenie realizacji inwestycji urządzeń melioracji szczegółowych należy podjąć działania w celu wyeliminowania zakłócenia stosunków wodnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie urządzeń drenarskich na terenie ich oddziaływania;

a) sposób rozwiązania winien być uzgodniony z organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych;

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

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

5) 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 terenów KX obowiązuje budowa ciągów pieszo-jezdnych;

3) dla terenów KY obowiązuje budowa ciągów pieszo-rowerowych;

4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnej, nadziemnej i podziemnej) wszystkich mediów w granicach linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych;

5) zasilanie w energię elektryczną:

a) poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanymi od gestora sieci,

b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, na podstawie opracowań technicznych,

c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej skablowania) obowiązuje strefa ochronna o szerokości 15 m (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

- w strefie ochronnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wg przepisów odrębnych i szczególnych;

6) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

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

- po podłączeniu wodociągu ujęcie własne do likwidacji,

c) należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

7) 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;

8) 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;

e) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych;

9) odprowadzenie wód opadowych:

a) powierzchniowo,

b) należy dążyć do zatrzymania maksymalnej ilości wody opadowej w powierzchniach biologicznie czynnych,

c) należy umożliwić wykorzystanie wód opadowych do nawodnienia trawników czy zieleńców;

10) 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.

11) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkie obiekty o wysokości 50,00 m npt i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;

§ 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 MN;

2) 30% dla terenów UTL;

3) 0% dla terenu U;

4) 0% dla terenów ZL;

5) 0% dla terenów ZLd;

6) 0% dla terenu ZR;

7) 0% dla terenu ZP;

8) 0% dla terenu WS;

9) 0% dla terenów KDD;

10) 0% dla terenów KDW;

11) 0% dla terenów KX;

12) 0% dla terenów KY;

13) 0% dla terenu K;

14) 0% dla terenów E.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

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

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

1) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;

2) funkcję usługową jako funkcję uzupełniającą;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) lokalizacja na działce budowlanej budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

e) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

f) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

g) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,

- obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 20 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglać wzwyż do liczby całkowitej;

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

a) obowiązuje przepis § 8 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia:

- 150 cm, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z ukształtowania terenu,

b) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia),

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;

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

a) lokalizowanie nowych budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,

b) budynki istniejące, które w wyniku ustaleń planu znajdują się w części lub w całości w terenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego przeznacza się do likwidacji;

c) budynki istniejące, które znajdują się w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, podlegają jedynie remontowi lub przebudowie,

d) budynki istniejące, które znajdują się w części w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę),

- przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków,

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

- 40% dla terenów oznaczonych numerem **1** ,
- 35% dla terenów oznaczonych numerem **2** ,
- 30% dla terenów oznaczonych numerem **3** ,
- 25% dla terenów oznaczonych numerem **4** ,
- 20% dla terenów oznaczonych numerem **5** ,

f) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,6 dla terenów oznaczonych numerem **1** ,
- 0,5 dla terenów oznaczonych numerem **2** ,
- 0,4 dla terenów oznaczonych numerem **3** ,
- 0,3 dla terenów oznaczonych numerem **4** ,
- 0,3 dla terenów oznaczonych numerem **5** ,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 15% dla terenów oznaczonych numerem **1** ,
- 25% dla terenów oznaczonych numerem **2** ,
- 40% dla terenów oznaczonych numerem **3** ,

- 50% dla terenów oznaczonych numerem **4** ,

- 60% dla terenów oznaczonych numerem **5** ,

h) wysokość zabudowy:

- do 9 m,

i) wysokość posadowienia parteru:

- co najwyżej 0,5 m powyżej terenu w rejonie głównego wejścia do budynku, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania,

j) rodzaj dachu:

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

- kąt nachylenia połaci: 25° - 48° ,

- dopuszcza się stosowanie lukarn,

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

- kolorystyka: odcienie brązu lub szarości,

k) materiał wykończenia elewacji: drewno, cegła, kamień, tynk w naturalnych barwach ziemi.

7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu,

b) działka budowlana może się składać z wielu działek gruntu,

c) granice działek budowlanych wyznaczają obowiązujące granice działek budowlanych oraz linie rozgraniczające,

- dopuszcza się korektę obowiązujących granic działek budowlanych, zwłaszcza w przypadku przeszkód terenowych oraz w przypadku wydzielenia działek gruntu pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- nie ma zastosowania,

e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- nie ma zastosowania,

f) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego:

- nie ma zastosowania.

§ 16. 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) lokalizacja na działce budowlanej budynku rekreacji indywidualnej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,

c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,

d) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

e) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

f) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,

- obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej;

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

a) obowiązuje przepis § 8 uchwały;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia:

- 150 cm, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z ukształtowania terenu,

b) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia),

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 nowych budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,

b) budynki istniejące, które w wyniku ustaleń planu znajdują się w części lub w całości w terenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego przeznacza się do likwidacji;

c) budynki istniejące, które znajdują się w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, podlegają jedynie remontowi lub przebudowie,

d) budynki istniejące, które znajdują się w części w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę),

- przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków,

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

- 15% dla terenów oznaczonych numerem **1** ,

- 12% dla terenów oznaczonych numerem **2** ,

f) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,27 dla terenów oznaczonych numerem **1** ,

- 0,2 dla terenów oznaczonych numerem **2** ,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% dla terenów oznaczonych numerem **1** ,

- 60% dla terenów oznaczonych numerem **2** ,

h) wysokość zabudowy:

- do 9 m,

i) wysokość posadowienia parteru:

- co najwyżej 0,5 m powyżej terenu w rejonie głównego wejścia do budynku, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania,

j) rodzaj dachu:

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

- kąt nachylenia połaci: 25° - 48° ,

- dopuszcza się stosowanie lukarn,

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

- kolorystyka: odcienie brązu lub szarości,

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

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) działka budowlana może się składać z wielu działek gruntu,

c) granice działek budowlanych wyznaczają obowiązujące granice działek budowlanych oraz linie rozgraniczające,

- dopuszcza się korektę obowiązujących granic działek budowlanych, zwłaszcza w przypadku przeszkód terenowych oraz w przypadku wydzielenia działek gruntu pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- nie ma zastosowania,

e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- nie ma zastosowania,

f) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego:

- nie ma zastosowania.

§ 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) lokalizację usług użyteczności publicznej,

b) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii oraz innej funkcji usługowej związanej z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności,

c) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej;

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

a) obowiązuje przepis § 8 uchwały;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia:

- 150 cm, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z ukształtowania terenu,

b) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia),

c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,

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

- 60%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 0%,

e) wysokość zabudowy:

- do 9 m,

f) wysokość posadowienia parteru:

- co najwyżej 0,5 m powyżej terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,

g) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci,

- kąt nachylenia połaci: 25° - 48° ;

5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) zakaz podziału terenu na działki budowlane.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** .

2. Na terenach, o których 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:

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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLd** .

2. Na terenach, o których 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:

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

§ 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:

a) 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 przeznaczony na zieleń urządzoną ogólnodostępną, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** .

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

1) zieleń publiczną niską i wysoką;

2) dopuszcza się urządzenie placu zabaw;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia:

- 150 cm, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z ukształtowania terenu,

b) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia),

c) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;

d) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów nie określa się linii zabudowy a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych.

§ 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 ciek wodny oraz kanalizację deszczową.

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 tereny przeznaczone na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** .

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

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

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** .

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

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

a) obowiązuje przepis § 8 uchwały;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

a) lokalizacja drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

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

§ 25. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** .

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

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązek lokalizacji ciągu pieszo–jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KY** .

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

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązek lokalizacji ciągu pieszo–rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** .

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

1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową a zwłaszcza lokalizację przepompowni ścieków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) obowiązują przepisy odrębne i szczególne dotyczące usytuowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną,

b) obsługa komunikacyjna z:

- z drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez teren ZP;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia:

- 150 cm, z lokalnymi odstępstwami wynikającymi z ukształtowania terenu,

b) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia),

c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

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

a) ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów nie określa się linii zabudowy a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 80%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 0%,

e) wysokość zabudowy:

- do 6 m,

f) rodzaj dachu:

- płaski,

- jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, kąt nachylenia połaci do 45 .

§ 28. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** .

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

a) lokalizacja słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,

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

c) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzenia (dopuszcza się betonowe i żelbetowe, prefabrykowane słupy i cokół ogrodzenia).

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

RADA GMINY LIPUSZ

Przewodniczący Rady Gminy
Lipusz
Janusz Wawer

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/87/2012

Rady Gminy Lipusz

z dnia 8 marca 2012 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

RADA GMINY LIPUSZ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Janusz Wawer