



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 marca 2016 r.

Poz. 1651

UCHWAŁA NR XX/127/2016 RADY GMINY LIPIE

z dnia 4 marca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Danków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8 i 10, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

**Rada Gminy Lipie
uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar w miejscowości Danków, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr L/456/2014 Rady Gminy Lipie z dnia 12 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej – stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, a w szczególności: zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, zasad dotyczących realizacji nowych ogrodzeń oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych obszarów określające, w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wraz z określeniem linii zabudowy oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Na rysunku planu wprowadzono następujące oznaczenia dla wyodrębnionych obszarów, określające w zależności od potrzeb:

- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefy ochrony sanitarnej wyznaczone w odległości 50 m i 150 m od granic istniejącego cmentarza;
- 2) oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice stref ochrony konserwatorskiej – obszarów chronionych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - **W** - ścisłej kontroli najcenniejszych stanowisk archeologicznych,
 - **OW** - obserwacji archeologicznej;
- 3) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDp** - tereny dróg publicznych – drogi powiatowe.

4. Oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w granicach terenów lub obszarów objętych planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, a także gabarytów obiektów – na terenach nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

7. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lipie;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające dominującą funkcję zabudowy i zagospodarowania, któremu jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe, i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) szyldy,
 - b) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych, a także składowaniem lub magazynowaniem;

- 9) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w szczególności obiektami wymienionymi w § 5 pkt 7 uchwały.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz. 1442);
 - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 4) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - odpowiada odpowiednim definicjom zawartym w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) i w §3 pkt: 3, 4, 5 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.);
 - 6) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszarów objętych planem

§ 5. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy:

- 1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności: grafitowego lub ciemnobrązowego;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami Prawa budowlanego, gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku na działce sąsiedniej;
- 5) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m, a dla obiektów wyższych niż 10 m nie więcej niż o 15% istniejącej wysokości obiektów;
- 6) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację:
 - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonej planem,
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,

- c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 7) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
- a) budynków lub wiat: garażowych i gospodarczych,
 - b) parkingów samochodowych,
 - c) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - d) niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych,
 - e) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 8) określa się następujące zasady i warunki sytuowania urządzeń reklamowych:
- a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
- 9) wprowadza się od strony dróg publicznych zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 2,2 m;
- 10) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny,
 - b) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy: usługowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 30m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

§ 6. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
- a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, a w szczególności w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zapewnienia tego samego co system kanalizacji zbiorczej poziomu ochrony środowiska,
 - c) postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 2) przy korzystaniu z wód, a w szczególności w zakresie poboru wód oraz sposobu postępowania z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974);
- 3) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- a) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
 - b) stosowania w prowadzonej działalności: gospodarczej, usługowej i rolniczej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 4) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 6) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej dla terenów położonych w odległości 150 m od granic istniejących cmentarzy, obejmujących tereny oznaczone symbolem MN, w granicach której: obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
 - 7) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej dla terenów położonych w odległości 50 m od granic istniejących cmentarzy, obejmujących tereny oznaczone symbolem MN, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności;
 - 8) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem;
 - 9) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 10) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.),
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć powierzchni 250 m²,
 - c) obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.),
 - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
 - 11) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) usług i zabudowy produkcyjnej, a także prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) składów, baz oraz obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych,
 - c) obiektów związanych ze zbieraniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej W - ścisłej kontroli najcenniejszych stanowisk archeologicznych obejmującej stanowiska archeologiczne o najwyższej wartości

poznawczej, chronione przed prowadzeniem inwestycji związanych z naruszeniem struktury gruntu oraz przed niwelacją terenu;

- 2) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej OW - obserwacji archeologicznej;
- 3) realizacja robót ziemnych w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej W i OW z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014, poz. 1446, z późn. zm.).

§ 8. W granicach terenów objętych planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowych,
 - w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2 i 6 uchwały,
 - wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3 uchwały,
 - e) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 1 i 2 uchwały;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych lub do wód powierzchniowych - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2 uchwały;
 - b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 pkt 1 uchwały,
 - c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 10. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1:
 - a) dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń wodnych,
 - b) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział .
Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem KDp,
 - b) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granicy istniejącego cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze,
 - c) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy istniejącego cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących żywność, prowadzących żywienie zbiorowe i przechowujących artykuły żywności,
 - d) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu:
 - zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem MN,
 - teren niezabudowany może być wykorzystywany jako: teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej lub jako teren zadrzewiony;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z istniejącego układu drogowego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych w kalenicy głównej - do 10 m,
 - wysokość budynków i wiat: gospodarczych i garażowych w kalenicy głównej - do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m,

- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°, z dopuszczeniem: dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDp** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga powiatowa;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) zachowuje się istniejący pas drogowy drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15 m, w granicach którego:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460 z późn. zm.) oraz zieleni przydrożnej,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - wprowadza się nakaz realizacji chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych - za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 12. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Lipie w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

§ 14. Wójt Gminy Lipie zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 15. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lipie.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 17. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Lipie nr XXVI/138/2008 z dnia 15 grudnia 2008 r.

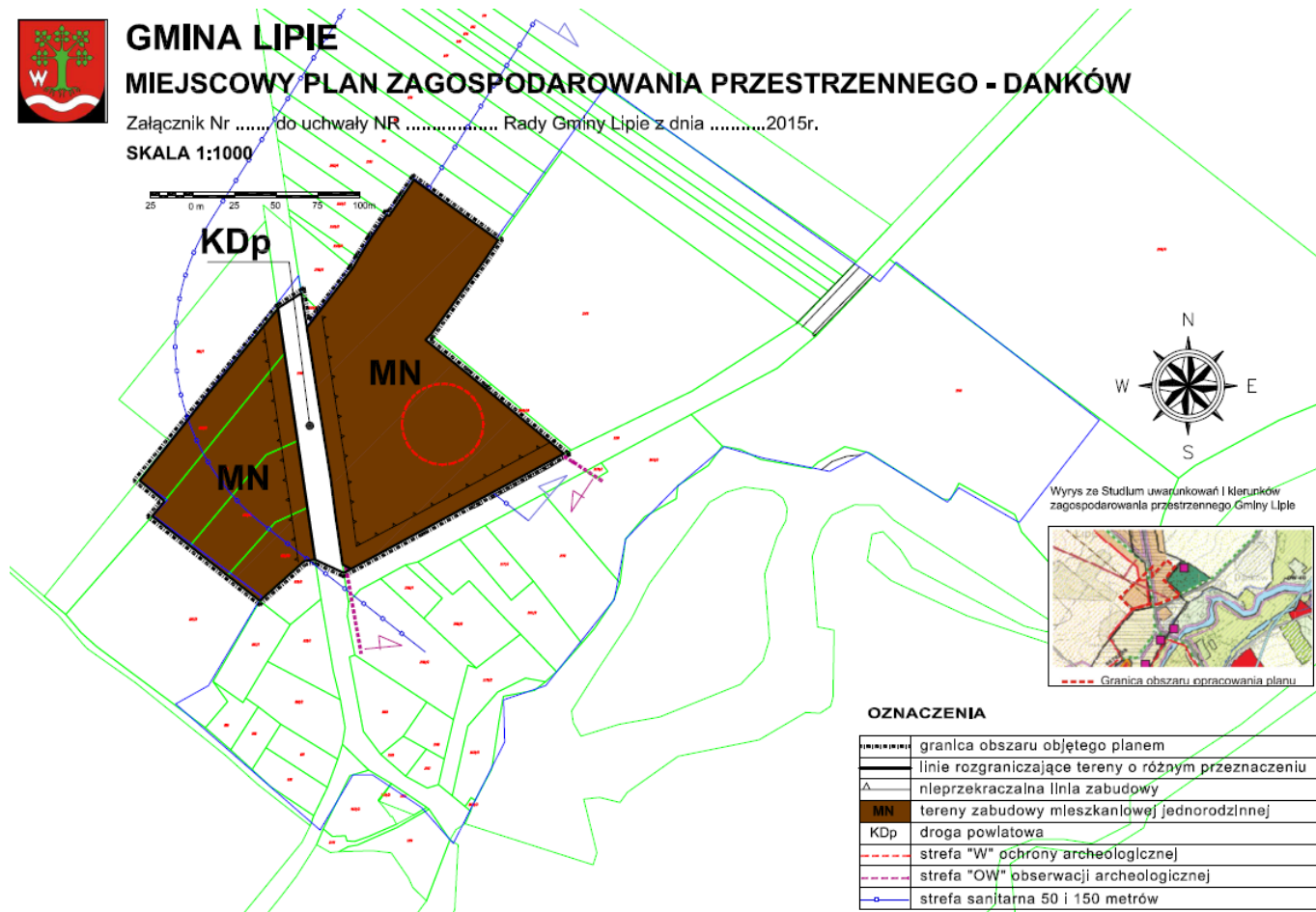
Przewodniczący Rady Gminy Lipie

Zbigniew Bystrykowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/127/2016

Rady Gminy Lipie

z dnia 4 marca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/127/2016
Rady Gminy Lipie
z dnia 4 marca 2016 r.

Stanowisko Rady Gminy Lipie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działając zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), Rada Gminy Lipie stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należą:

- 1) realizacja układu komunikacyjnego obejmująca budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg gminnych;
- 2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną przeciwpożarową w terenach zabudowanych;
- 3) budowa systemu kanalizacji zbiorczej mającej na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowanych;
- 4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem dróg gminnych;
- 5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w istniejących pasach drogowych.

2. Inwestycje wymienione w ust.1 pkt: 1, 4 i 5 będą realizowane przez gminę i finansowane z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

3. Budowa inwestycji wymienionych w ust. 1 pkt: 2 i 3 będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 139), przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych i systemu kanalizacji zbiorczej na terenie gminy Lipie.

4. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz gazowe i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).

5. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2014 r., poz. 243 z późn. zm.).

6. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/127/2016
Rady Gminy Lipie
z dnia 4 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wójt Gminy Lipie rozpatrując, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), uwagi, zgłoszone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony w miejscowości Danków, przez:

- 1) Państwa Katarzynę i Krzysztofa małż. Kot, 42-160 Krzepice, ul. Wyspiańskiego 9, reprezentowanych przez adw. Annę Stefańska – Żabiuk, Kancelaria Adwokacka w Ostrowie Wielkopolskim, ul. Garncarska 16, która wnosi o utrzymanie dotychczasowych zapisów obowiązujących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w miejscowości Danków, a zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/138/2008 Rady Gminy Lipie z dnia 15 grudnia 2008 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 139/2010, poz. 2291, w zakresie zagospodarowania terenu, w tym obszarze objętego proponowaną zmianą i nieruchomości wnioskodawców 826/11,
- 2) Centrum Wynajmu Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn, reprezentowana przez r. pr. Kingę Miłosz, ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn, która wnosi o utrzymanie dotychczasowych zapisów obowiązujących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w miejscowości Danków, a zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/138/2008 Rady Gminy Lipie z dnia 15 grudnia 2008 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 139/2010, poz. 2291, w zakresie zagospodarowania terenu, w tym obszarze objętego proponowaną zmianą i nieruchomości wnioskodawców 826/11, nie znalazł podstaw do uwzględnienia zgłoszonych uwag.

Wnoszący uwagi wskazują, że zapisy obowiązującego planu są zgodne z interesem prawnym mieszkańców, a także interesem wnoszących uwagi, chronią w sposób dostateczny nabyte prawa własności oraz w sposób odpowiedni kształtują przestrzeń, uwzględniając jednocześnie wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Podkreślają, że wprowadzenie planowanych zmian jest sprzeczne z założeniami urbanistycznymi, mającymi na celu podniesienie poziomu życia mieszkańców, narusza interes mieszkańców i zburzy ład przestrzenny. Stwierdzają, że działka wnioskodawców nie narusza żadnych przepisów w zakresie ochrony środowiska, drogownictwa czy dóbr kultury. Ponadto podkreślają, iż zmiana zapisów planu spowoduje znaczny spadek wartości nieruchomości, ograniczy rozwój przedsiębiorczości oraz, że podyktowana jest wyłącznie interesem jednostki, a nie interesem i potrzebami całej społeczności.

Podkreślono, naruszenie interesów właścicieli nieruchomości położonych w obszarze objętym projektowanymi zmianami.

Wójt Gminy Lipie, nie podzielił stanowiska wnioskodawców i odnosząc się do zgłoszonych uwag, stwierdza, co następuje.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Lipie przystąpiła na skutek wniosku mieszkańców, obawiających się niezgodnego z dotychczasowym sposobem wykorzystania nieruchomości, w obszarze objętym planem.

Przedmiotowy teren jest w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem MN. Funkcją podstawową terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcją uzupełniającą są usługi komercyjne i działalność gospodarcza. Plan nie precyzuje proporcji między obu funkcjami i nie zawiera zapisów dotyczących maksymalnych gabarytów budynków. Również definicje charakteryzujące obie funkcje są nieprecyzyjne, pozostawiające znaczne możliwości interpretacyjne. Z kolei stan istniejący, na obszarze objętym opracowaniem, to głównie zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna, zabudowania gospodarcze, garażowe oraz niewielkie usługi, stanowiące rzeczywiste uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analizując zatem dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w kontekście przytoczonych zapisów planu, należy stwierdzić, że są one niewłaściwe i nie zapewniają mieszkańcom sposobu zagospodarowania przestrzeni, zgodnego z dotychczasowym, pożądanym przez większość.

Tut. organ mając na uwadze interes wszystkich stron, wprowadził takie zapisy w projekcie planu, które w minimalny sposób zmieniają ustalenia dotychczasowe, a jedynie pewne ustalenia porządkują i dostosowują, w zakresie gabarytów, czy powierzchni sprzedaży, do charakteru przestrzennego miejscowości i potrzeb lokalnej społeczności. Uwzględnianie postulatów mieszkańców gminy stanowi prawidłową realizację zadań Rady Gminy, określoną w ustawie o samorządzie gminnym.

Odnosząc się do uwag, złożonych do projektu planu, nie można się zgodzić, że obecne zapisy planu miejscowego odpowiednio kształtują przestrzeń, uwzględniając jednocześnie wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Jak wskazano wyżej, brak zapisów planu miejscowego, ograniczających, m.in. gabaryty projektowanych budynków, nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego oraz stosunków społeczno – gospodarczych. Dopuszcza budowę obiektów o znacznych gabarytach, co wprowadza dysonans i burzy istniejący porządek przestrzenny i funkcjonalny. Nieuzasadnione jest również stwierdzenie, że poprzez ograniczenie gabarytów budynków obniżony zostanie poziom życia i interes mieszkańców, a także zaburzony zostanie ład przestrzenny. Wg oceny tut. organu, właściwym jest utrzymanie, jako wiodącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczenie działalności usługowej w proporcjach zapisanych niniejszym planem, co zabezpiecza wielofunkcyjność terenu, ale nie pozwala na dominację w terenie zabudowy niemieszkaniowej. Zatem obawy składających uwagi, nie znajdują potwierdzenia. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy teren, zgodnie ze stanem dotychczasowym, pozostaje terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, nie zakłada się zmian w zakresie wartości nieruchomości. O ile takowe zostaną wykazane, zastosowane zostaną odpowiednie przepisy.

Wykonywanie ustawowych zadań przez Radę Gminy, wyrażające się akceptacją dla postulatów grupy mieszkańców, nie może stanowić naruszenia praw konstytucyjnych osób trzecich, zawsze bowiem podejmowanie uchwał, które stanowią prawo miejscowe, jest aktem najkorzystniejszego wyboru z punktu widzenia interesów mieszkańców całej gminy.

Rada Gminy Lipie, działając zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z przedstawioną przez Wójta Gminy Lipie listą nieuwzględnionych uwag, postanawia o ich nieuwzględnieniu.