



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 5807

UCHWAŁA NR XXVII/186/2016 RADY GMINY LIPIE

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rębelice Szlacheckie i Szyszków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w miejscowościach Rębelice Szlacheckie i Szyszków, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXVII/211/2012 Rady Gminy Lipie z dnia 22 czerwca 2012 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) granica administracyjna gminy,
 - b) granica obszaru objętego planem,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 2) oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice stref ochrony konserwatorskiej – obszarów chronionych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - **B4** - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabudowy,
 - **W** - ochrony archeologicznej,
 - **OW** - obserwacji archeologicznej,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. „a” ustawy Prawo wodne, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),

- c) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. „ b” ustawy Prawo wodne, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - d) granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
 - e) granice złóż kopalin;
- 3) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN,MR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - c) **MN,RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - d) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
 - e) **UO** - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
 - f) **UK** - tereny zabudowy usługowej – usługi kultury, w tym kultu religijnego,
 - g) **UKI** - tereny zabudowy usługowej – usługi kultury i inne,
 - h) **UI** - tereny zabudowy usługowej – usługi inne,
 - i) **P,U** - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - j) **R** - tereny rolnicze dopuszczone do lokalizacji zabudowy,
 - k) **RP** - tereny rolnicze bez prawa lokalizacji zabudowy,
 - l) **ZL** - tereny lasów,
 - m) **Ws** - tereny wód powierzchniowych - zbiorniki wodne lub rzeki
 - n) **KDp** - tereny dróg publicznych – drogi powiatowe,
 - o) **KDd** – tereny dróg publicznych – drogi gminne dojazdowe,
 - p) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne;
- 2) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

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 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;
- 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 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) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura, sport i rekreacja, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 10) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 11) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w której jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników/ 1 zmianę, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **budynkach i urządzeniach budowlanych służących produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki i wiaty: gospodarcze, garażowe, składowe, magazynowe, inwentarskie i produkcyjne oraz budowle rolnicze i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym uznanej za dział specjalny oraz służące przetwórstwu rolno – spożywczemu, z wyłączeniem przemysłowych zakładów przetwórstwa rolniczego;
- 13) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informującym ustawionym przez gminę;

- 14) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7 m²;
 - 15) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 16) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków.
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 r. poz. 1422);
 - 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, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny, budynek rekreacji indywidualnej** - odpowiadają odpowiednim definicjom zawartym w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 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 granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) obowiązuja inne zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odnoszących się do ochrony wód i ochrony przed powodzią, w tym z ustawy Prawo wodne,
 - c) w przypadku, gdy inwestycja nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym, dopuszcza się, określając warunki niezbędne do ochrony przed powodzią, zwolnienie od zakazów, na zasadach ustalonych w ustawie Prawo wodne;
- 2) w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 3) wprowadza się nakaz stosowania na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz na budynkach rekreacji indywidualnej 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;
- 4) 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;
- 5) 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, a także gdy szerokość działki budowlanej nie jest większa niż 16 m;

- 6) 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 15% istniejącej wysokości obiektów;
- 7) 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;
- 8) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno - socjalnego,
 - c) parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów,
 - d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - f) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych,
 - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 9) określa się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach:
 - terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
 - terenów rolniczych bez prawa zabudowy,
 - terenów lasów,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN; MN,MR; MN,RM; RM i R wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów;
- 10) określa się następujące zasady dotyczące realizacji nowych ogrodzeń i wprowadza się za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami U i P,U:
 - a) od strony dróg publicznych:
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m,
 - zakaz lokalizacji ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 2,2 m;
- 11) 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 zagrodowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 zagrodę,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - dla zabudowy: usługowej i produkcyjnej, 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,
 - dla obsługi zabudowy produkcyjnej obowiązuje zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych / 1000 m² powierzchni: pomieszczeń o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.
- c) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.);
- 12) powiązanie obszaru objętego planem z układem wewnętrznym i zewnętrznym zapewniają:
- a) drogi publiczne: droga powiatowa i gminna, zapewniające lokalne połączenia w granicach obszaru objętego planem i obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - b) drogi wewnętrzne wyznaczone i niewyznaczone w planie, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych.
- § 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 wysoko efektywnych 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 symbolami:
 - a) MN i MN,MR - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN, RM i RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem;
- 7) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością: usługową, produkcyjną i rolniczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 8) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej oraz budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest:
- a) oddzielenie zabudowy produkcyjnej oraz budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej od zabudowy mieszkaniowej, w tym poprzez: realizację pasa zieleni izolacyjnej, realizację ogrodzeń o odpowiednich parametrach lub lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obiektów nie powodujących uciążliwego oddziaływania, a w szczególności budynków administracyjnych, socjalnych, magazynowych lub gospodarczych,
- b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej niekolidującej z zabudową mieszkaniową;
- 9) realizacja zabudowy w granicach obszarów podmokłych jest uwarunkowana:
- a) odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,
- b) nie naruszanie istniejących stosunków wodnych i umożliwienie spływu wód w sposób dotychczasowy,
- c) zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;
- 10) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
- a) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze 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 2016 r. poz. 353),
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.),
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji handlowo-usługowej nie może przekroczyć powierzchni 400 m²,
- d) 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.),
- e) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 11) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P,U, ustala się zakaz lokalizacji:
- a) składów, baz oraz obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych,
- b) 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 obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszarów położonych w wyznaczonych granicach stref ochrony konserwatorskiej „B4” - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabudowy chronionych układów przestrzennych wsi, ustala się nakaz:
- a) ujednolicenia w granicach poszczególnych nieruchomości stosowanych: kolorystyki, materiałów wykończeniowych i urządzeń reklamowych,

- b) stosowania na budynkach tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania na dachach koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania kolorów ciemnych, w tym grafitowego,
 - c) ograniczenia wysokości nowych budynków do dwu kondygnacji nadziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej W - ochrony archeologicznej - 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;
 - 3) w granicach obszaru objętego planem wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej OW - obserwacji archeologicznej;
 - 4) 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. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

§ 8. W granicach terenów objętych planem ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: UO, UK, UKI;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
 - a) stosowania form obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi,
 - b) realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie placów lub ciągów pieszych,
 - c) zapewnienia swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym wraz z zapewnieniem odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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,
 - 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) z obszarów przewidzianych do skanalizowania - do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;

- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) z pozostałych obszarów - do systemów indywidualnych, w tym odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 1 i 2 uchwały;
- 5) 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 dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń wodnych;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

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:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających.
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,7,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - 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 7 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m,

e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, 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 terenów oznaczonych rysunku planu symbolami: **MN,MR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

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

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu o funkcjach: mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, usługowej i zagrodowej,
- b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- c) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,
- d) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
- e) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających.

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
- b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów 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 – 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 9 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;

e) geometria dachów: dachy symetrycznych dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

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

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
- b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
- e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
- f) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem.

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
- b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,2,
- minimalna - 0,1,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;

e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- dachy na pozostałych budynkach symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - c) lokalizacja budynków w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości od 2,0 m do 6 m od linii rozgraniczających ,
 - d) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako teren rolny dopuszczony do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej lub jako teren zadrzewiony;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów 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 – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 9 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;
 - e) geometria dachów: dachy symetrycznych dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji, zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi związane z opieką społeczną i służbą zdrowia,
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu obejmujące obiekty usługowe,
 - b) lokalizacja budynków w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - c) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu planem drogi publicznej;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe i wielospadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1600 m².

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi kultury, w tym kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z kultem religijnym,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja zabudowy w stosunku do drogi publicznej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi publicznej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – 0,01,
 - 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 budynku kościoła w kalenicy głównej – do 25,0 m,
 - wysokość innych budynków w kalenicy głównej – do 8,0 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi kultury i inne usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, usługi handlu, usługi oświaty, usługi zdrowia, zamieszkanie zbiorowe;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z Ochotniczymi Strażami Pożarnymi, w tym obiektów gastronomicznych, noclegowych i sportowych lub wariantowo dla lokalizacji obiektów związanych z opieką społeczną i służbą zdrowia,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zabudowy w stosunku do drogi publicznej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UI** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi rzemiosła, gastronomii, handlu, rekreacji, zamieszkania zbiorowego;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zabudowy w stosunku do drogi publicznej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej przylegającej do terenu;
 - wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,

- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, w tym składowanie i magazynowanie,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna w zakresie prowadzenia działalności wytwórczej lub produkcyjnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zachowuje się zagospodarowanie terenu obejmujące: obiekty produkcyjno – usługowe, składy i magazyny,
- b) lokalizacja budynków w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających,
- c) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi publicznej,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem P,U dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe i wielospadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1600 m².

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze dopuszczone do lokalizacji budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia śródpolne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) warunkiem lokalizacji budynków inwentarskich o maksymalnej możliwej obsadzie inwentarza powyżej 10 DJP jest ich odizolowanie od sąsiadujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub rekreacji indywidualnej pasem zieleni izolacyjnej zimozielonej średnio - i wysokopiennej, o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 9 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;
 - e) geometria dachów: dachy symetrycznych dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².
11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i zadrzewienia;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem utwardzenia do 5% powierzchni terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m.
12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu leśnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych a także ścieżek pieszych, pod warunkiem, że ich realizacja nie spowoduje konieczności wylesienia terenu leśnego lub konieczności zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95%.
13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Ws** się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe - zbiorniki wodne lub rzeki;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu wód powierzchniowych,
- 3) procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 100%.

14. 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 lokalna,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) pasy drogowe dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu o szerokości od 7,0 m do 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań w granicach których 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 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.) oraz zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12,0 m.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) projektowane pasy drogowe dróg publicznych w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu o szerokości od 8 m do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, w granicach których 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,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) droga jednojezdniowa lub jednoprzestrzenna (stanowiąca ciąg pieszojezdny),
 - b) projektuje się poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg wewnętrznych do łącznej szerokości 5 m w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
 - c) w granicach terenu drogi wewnętrznej 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,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12,0 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 obszarów objętych planem, mocy obowiązującego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XIV/70/2007 Rady Gminy Lipie z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 62, poz. 1409).

Przewodniczący Rady Gminy Lipie

Zbigniew Bystrzykowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/186/2016

Rady Gminy Lipie

z dnia 27 października 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 2016 r. poz. 778, 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 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 139 z późn. zm.), 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 1997r. 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 XXVII/186/2016

Rady Gminy Lipie

z dnia 27 października 2016 r.

Stanowisko Rady Gminy Lipie o sposobie rozpatrzenia uwagzgłoszonych 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 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), uwagę zgłoszoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rębielice Szlacheckie i Szyszków, przez: Panią Teresę Tasarz i Pana Andrzeja Tasarza, zam. Rębielice Szlacheckie 15, gm. Lipie którzy wnioskuje o przeznaczenie działki nr ewid. 1051 w Rębielicach Szlacheckich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

nie znalazł podstaw do jej uwzględnienia.

Wójt Gminy Lipie, odnosząc się do zgłoszonej uwagi, wskazał, że działka jw. w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie, uchwalonym przez Radę Gminy Lipie uchwałą nr XLIII/396/2013 z dnia 27 grudnia 2013 r., położona jest na obszarze nie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla którego ustalono rolniczy kierunek zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi zapis art. 15 ustawy, zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz na zapis art. 20 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.

Rada Gminy Lipie, działając zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z przedstawioną przez Wójta Gminy nieuwzględnioną uwagą, postanawia o jej nieuwzględnieniu.