

- projekt -

**UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY LIPOWA**

z dnia _____ 2017 r.

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa dla
działki nr 4785/1 położonej w Lipowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Rada Gminy Lipowa

po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/256/14 Rady Gminy Lipowa z dnia 16 czerwca 2014 r.

uchwała:

**zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa dla działki nr
4785/1 położonej w Lipowej**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1

Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa dla działki nr 4785/1 położonej w Lipowej, o powierzchni ok. 0,14 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXII/203/16 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 grudnia 2016 r. – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały, zwana dalej planem.

§ 2

Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **Załącznik Nr 2** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

Na Rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 pkt 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol podany w § 4 określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4

W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia podstawowego oraz jego symbol oznaczony na rysunku planu: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lipowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa dla działki nr 4785/1 położonej w Lipowej, którego ustalenia ujęte są w uchwale,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, sporządzony na mapie zasadniczej, który stanowi integralną część niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, schodów, podjazdów dla niepełnosprawnych, platform do pionowego transportu osób niepełnosprawnych, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały;
- 10) **działce, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyrażony procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć jeden z wymiarów: podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziom „zero” budynku;
- 13) **poziomie „zero”** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 12 m, o ile przepisy **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki tynków na elewacjach;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o innym przeznaczeniu niż podstawowe i dopuszczalne lub innych (przekroczonych) parametrach niż podane dla terenu w Rozdziale 3, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 10%;
- 6) dopuszcza się remonty i przebudowę dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenu.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych;
- 4) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych technikach;
- 5) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych - ustala się dopuszczalny poziom jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują elementy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach planu brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) zasadę obsługi komunikacyjnej obszaru planu poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem opracowania;
 - 2) nakaz zabezpieczenia miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW**: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.
2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących w terenie urządzeń i sieci niskiego napięcia,
 - b) poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - 4) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 7 pkt 4**;
 - 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej albo za pomocą rozwiązań indywidualnych do szczelnych zbiorników na nieczystości lub z wykorzystaniem indywidualnej oczyszczalni ścieków;
 - 7) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: za pomocą rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem **§ 7 pkt 3**;
 - 8) obsługa w zakresie telekomunikacji, przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;

- b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 13

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek: 1000 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Teren, dla którego plan miejscowy ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże, budynki gospodarcze,
 - b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) zieleń urządzona, izolacyjna,
 - f) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalny gabaryt budynków: 15 m,
- f) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 12 m,
 - gospodarczych i garaży: 7,5 m,
- g) geometria dachów :
 - dla budynków mieszkalnych: kalenicowe dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - dla pozostałych budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 16

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 17

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowa.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§19

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Lipowa**

Andrzej Binda