

# UCHWAŁA NR XXXIX/277/10

## RADY GMINY LIPOWA

z dnia 1 lipca 2010 r.

### w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa w obrębie dotychczasowej jednostki urbanistycznej – 18.1.3 RPO

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142. Poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) w związku z art. 3 ust.1, art. 4 ust. 1, art.15 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 18 poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r. z późniejszymi zmianami ) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwały nr XXV/182/09 Rady Gminy w Lipowej z dnia 28.04.2009r. w sprawie przystąpienia do opracowywania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa,

Rada Gminy Lipowa po stwierdzeniu zgodności regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu z ustaleniami zawartymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa" przyjętego uchwałą Rady Gminy w Lipowej nr VII/38/99 z dnia 31 marca 1999r na wniosek Wójta Gminy Lipowa uchwała :  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPOWA** w obrębie dotychczasowej jednostki urbanistycznej – 18.1.3RPO Treść uchwały została zawarta w następujących rozdziałach:  
Rozdział 1. Przepisy ogólne. Rozdział 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozdział 4. Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji. Rozdział 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Rozdział 6. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości Rozdział 7. Określenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Rozdział 8. Przepisy końcowe

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**§ 1.** Plan obejmuje obszar położony w jednostce strukturalnej "L" – w ramach Gminy Lipowa, którego granice określa rysunek planu w skali 1:500. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest integralną częścią w formie załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej Uc - tereny usług komercyjnych Kd,Kdx - tereny komunikacji - drogi dojazdowe

**§ 3.** 1. Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje:

- 1) ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy Lipowa w obszarze objętym zakresem opracowania niniejszego planu,
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do

niniejszej uchwały,

5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie ciągle rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) symbole identyfikacyjne jednostek urbanistycznych dla wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów, wg wykazu w rozdziale 1 § 2 niniejszej uchwały,
- 3) główne sieci uzbrojenia terenu oznaczone wg legendy na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Celem planu jest przekształcenie istniejącego użytkowania terenu. Plan uwzględnia istniejące zagospodarowanie oraz stan własności terenu.

2. Regulacje zawarte w ustaleniach planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa” zatwierdzonym uchwałą nr VII/38/99 Rady Gminy w Lipowej z dnia 31 marca 1999r. Ustalenia planu określają zasady racjonalnego wykorzystania i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska zawartych w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego, wytycznych opracowania ekofizjograficznego, studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Lipowa oraz w prognozie skutków finansowych ustaleń planu.

3. W obszarze opracowania nie występują strefy oraz obiekty i funkcje z zakresu objętego ochroną dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

4. W obszarze opracowania nie występują strefy ochrony kompleksów przyrodniczych.

**§ 5. 1.** Ilekroć w dalszych zapisach 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 komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy będących przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączenia dachowej,
- 4) działce budowanej należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub wydzielony obszar terenu, którego wielkość, cechy geometryczne, dostępność do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych zgodnie z wymogami niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
- 5) powierzchni utwardzonej należy przez to rozumieć powierzchnię terenu trwale zabudowaną lub inną o jednorodnej, trwałej, nienaruszalnej strukturze powierzchni,
- 6) obiektach (budynkach, zabudowie) gospodarczych i technicznych należy przez to rozumieć obiekty budowlane w postaci garaży, obiektów infrastruktury technicznej, magazynów służących tylko i wyłącznie obsłudze funkcji podstawowej,

- 7) terenie – wydzielony obligatoryjnie liniami rozgraniczającymi, istniejący lub planowany zespół działek (działka lub ich suma), o jednorodnym przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i użytkowania, wraz z przypisanymi mu niepowtarzalnym symbolem oraz pozostałymi ustaleniami planu, (szczególnymi przypadkami terenów są tereny drogowe, kolejowe i wodne),
- 8) przeznaczeniu podstawowym – /funkcji podstawowej/ – należy rozumieć przeznaczenie dominujące w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – /funkcji uzupełniającej/ – należy rozumieć przeznaczenie dopuszczone w uzupełnieniu lub w miejsce funkcji podstawowej, dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) powierzchni usługowej - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu przeznaczoną na usługi dopuszczone ustaleniami niniejszego planu,
- 11) linia zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy, tożsame z przebiegiem linii rozgraniczających poszczególne tereny przeznaczone pod zabudowę,
- 12) przepisach odrębnych – należy rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, związane z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ogólne ochrony i ukształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód podziemnych lub powierzchniowych,
- 3) projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu w postaci zarówno grup jak i pojedynczych drzew, z zasadą uzupełniania terenów wolnych i niezainwestowanych grupami zieleni wysokiej i niskiej,
- 5) utrzymanie obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu, na obszarach podlegających ochronie akustycznej dla terenu oznaczonego symbolem MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) ochrona krajobrazu w zakresie lokalizacji i ukształtowania zabudowy poprzez realizację ustaleń § 7 i § 8 niniejszej uchwały, dot. terenów do zabudowy,
- 7) na całym obszarze planu wprowadzić i realizować system selektywnej gospodarki odpadami,
- 8) zakaz stosowania paliw stałych do celów grzewczych z wyjątkiem paliw o właściwościach proekologicznych.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników**

## uksztaltowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej.

1. Funkcja podstawowa:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja uzupełniająca:

1) nieuciążliwe funkcje usługowe, rzemieślnicze i administracyjne w budynkach mieszkalnych,

2) zabudowa gospodarcza do 5% powierzchni działki budowlanej, sady, ogrody,

3) nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości.

3. Dopuszcza się:

1) Lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego o następujących parametrach:

a) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu gruntu do kalenicy – 9,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji – 2 wraz z ewentualnym, użytkowym poddaszem,

c) maksymalny poziom  $\pm 0,00$  parteru – 0,9 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,

d) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z możliwością realizacji poddasza użytkowego,

e) spadki dachów 25-40o maksymalny procent powierzchni utwardzonej dla całej jednostki – 40% wliczając w to również powierzchnie dojazdów, placów wewnętrznych, chodników itp.,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

2) lokalizację usługowych funkcji uzupełniających w ramach jednej kubatury stanowiących max. 30% pow. użytkowej całego budynku, w ramach dopuszczonych funkcji uzupełniających,

3) lokalizację budynków mieszkalnych o podwyższonej intensywności (zabudowa bliźniacza),

4) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 600m<sup>2</sup> oraz dla zabudowy bliźniaczej 300m<sup>2</sup>,

5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

6) realizację zorganizowanych grup zieleni wysokiej i niskiej,

7) lokalizację elementów małej architektury w formie wiat, altan, zadaszeń, pergol, siedzisk, elementów oświetleniowych i zagospodarowania terenu,

8) lokalizację parkingów i miejsc postojowych w ramach limitu powierzchni utwardzonej wyznaczonego dla całej jednostki w ilości min. 1/m-ce parkingowe na jednostkę mieszkaniową plus min. 2/m-ca w razie lokalizacji funkcji usługowej.

4. Nakazuje się:

1) bezwzględne spełnienie uwarunkowań zawartych w Rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały,

2) stosowanie naturalnych materiałów budowlanych zarówno wykończeniowych budynków (dachówka, cegła,

drewno, tynk) jak i zagospodarowania terenu, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych,

- 3) tereny wolne i nieutwardzone "dozielenić" grupami zieleni wysokiej i niskiej ze szczególnym uwzględnieniem pasów zieleni izolacyjnej zimozielonej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- 4) obligatoryjne wykonanie badań geotechnicznych w ramach projektu budowlanego, sporządzanego dla potrzeb budowy nowych budynków w tym terenie.

**§ 8.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Uc- tereny usług komercyjnych.

1. Funkcja podstawowa: usługi komercyjne – teren ofertowy pod usługi typu handel, gastronomia, usługi rzemiosła, lub inne nieuciążliwe funkcje usługowe.

2. Funkcja uzupełniająca:

- 1) zieleń izolacyjna, trawniki, skwery, urządzone grupy zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren.

3. Dopuszcza się:

- 1) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych na 10% powierzchni działki budowlanej,
- 3) odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy – 5 m od granicy działek,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy od poziomu gruntu do kalenicy – 12,0 m,
- 5) lokalizację parkingów i miejsc postojowych w ramach limitu powierzchni utwardzonej wyznaczonego dla całej jednostki w ilości min.1/m-ce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

4. Nakazuje się:

- 1) bezwzględne spełnienie uwarunkowań zawartych w Rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały,
- 2) stosowanie naturalnych materiałów budowlanych zarówno wykończeniowych budynków (dachówka, cegła, drewno, tynk) jak i utwardzenia terenu, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych,
- 3) tereny wolne i nieutwardzone "dozielenić" grupami zieleni wysokiej i niskiej ze szczególnym uwzględnieniem pasów zieleni izolacyjnej zimozielonej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

5. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji funkcji obligatoryjnie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

**§ 9.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Kd i Kdx- tereny komunikacji - drogi dojazdowe. System komunikacji wewnętrznej dla obsługi wyznaczonych terenów mieszkaniowych i usługowych.

1. Dopuszcza się:

- 1) realizację dróg dojazdowych o szerokości jezdni min. 5,0 m z chodnikami jedno lub dwustronnymi o szerokości 1,5 m w jednej płaszczyźnie, zróżnicowanej fakturą i strukturą materiału nawierzchni,
- 2) dla drogi Kd szerokość pasa drogowego zawierającego jezdnie, chodniki, pobocza, pasy zieleni – 10 m.,
- 3) lokalizację i realizację miejsc postojowych, parkingowych, zatok, wjazdów na posesję, placów manewrowych w ramach wyznaczonego pasa drogowego,

- 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) realizację urządzonych grup zieleni wysokiej i niskiej w formie trawników, klombów, szpalerów drzew i krzewów,
- 6) lokalizację elementów małej architektury i zagospodarowania terenu w postaci: ławek, murków, pergol, koszy na odpadki, elementów oświetlenia,
- 7) dla dróg dojazdowych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych w planie symbolem Kdx określa się następujące parametry techniczne i użytkowe:
  - a) przekrój ulicy /drogi/ jednojezdniowy, jednopasowy - szerokość pasa : 3,50 m.- 5,00 m.,
  - b) pierwszeństwo ruchu pieszego i rowerowego,
  - c) linia rozgraniczająca na terenach zabudowanych w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w pasie drogi /ulicy/ nie mniej niż 5,0 m.,
  - d) linia zabudowy minimalna dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków w odległości 6,00 m od krawędzi jezdni.

#### 2. Nakazuje się:

- 1) bezwzględne spełnienie uwarunkowań zawartych w Rozdziale 2 § 6 niniejszej uchwały w zakresie związanym z przedmiotem zagospodarowania,
- 2) dokonanie wstępnego podziału i wydzielenia przestrzeni publicznej i prywatnej.

#### 3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji funkcji i urządzeń niezwiązanych bezpośrednio lub pośrednio z funkcją podstawową,
- 2) lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji.**

**§ 10.** 1. Ustala się zasadę obsługi terenu z drogi lokalnej KL- przylegającą do terenu opracowania, poprzez drogę dojazdową Kd oraz drogę dojazdową w formie ciągu pieszo-jezdnego Kdx.

## **Rozdział 5**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

**§ 11.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną. Każdorazowo wg warunków zasilania rejonu energetycznego z linii energetycznych SN 15 kV przebiegających w sąsiedztwie i w obrębie terenu opracowania. Lokalizację w strefie linii energetycznych obligatoryjnie należy uzgadniać z Rejonem Energetycznym. Docelowo likwidacja naziemnych linii energetycznych oraz ułożenie kabli w gruncie.

2. Zaopatrzenie w gaz. Z występującej na styku i w obrębie sąsiedztwa terenu opracowania niskoprężnej sieci gazowniczej g40 wg. wydanych każdorazowo przez gestora sieci warunków przyłączenia i zasilania.

3. Zaopatrzenie w wodę. Z sieci wodociągowej Ø 160 - przebiegającej wzdłuż obszaru opracowania wg wydanych każdorazowo warunków przyłączenia.

4. Zaopatrzenie w ciepło. Z lokalnych bądź indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z warunkami zawartymi

w Rozdziale 2 § 6 niniejszej uchwały.

5. Odprowadzenie ścieków. Docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ponadto możliwość odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Odprowadzenie wód opadowych. Docelowo do zbiorczej kanalizacji deszczowej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

§ 12. 1. W ramach zespołów mieszkaniowo-usługowych dokonać wstępnego podziału na część publiczną (Kd,Kdx) i część prywatną (MN,Uc.)

2. Wyznaczona granica przestrzeni publicznej (Kd,Kdx) stanowi jednocześnie granicę przestrzeni prywatnej i jednoznacznie linię ogrodzenia posesji w ustalonej w projekcie technicznym formie architektonicznej.

3. Wydzielać działki budowlane z uwzględnieniem wszystkich parametrów i współczynników zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

4. Ustala się obowiązek wydzielenia działek położonych w zasięgu pasa drogowego dróg publicznych (wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego).

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów, pod warunkiem, iż działki spełniają ustalenie niniejszej uchwały i wymogi przepisów odrębnych dla działek budowlanych.

## **Rozdział 7**

### **Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.**

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15% dla terenów oznaczonych symbolem MN i Uc, 0% dla terenów oznaczonych symbolem Kd i Kdx.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe.**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Adam Lach**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XXXIX/277/10  
Rady Gminy Lipowa  
z dnia 1 lipca 2010 r.  
Zalacznik1.JPG

**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy Lipowa w obszarze objętym zakresem opracowania niniejszego planu**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XXXIX/277/10  
Rady Gminy Lipowa  
z dnia 1 lipca 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu**

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr XXXIX/277/10  
Rady Gminy Lipowa  
z dnia 1 lipca 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipowa w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji**