

**Uchwała Nr ....  
Rady Miejskiej w Lipianach  
z dnia ... 2014 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie Jedlice gm. Lipiany**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zmianami: poz. 951, 1445; Dz. U. z 2013 r., poz. 21, 405, 1238; Dz. U. z 2014r., poz. 379) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zmianami: poz. 645, 1318; Dz. U. z 2014 r., poz. 379), w związku z uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 23 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jedlice gm. Lipiany oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany przyjętej uchwałą Nr XXI/167/2008 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 1 grudnia 2008 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jedlice gm. Lipiany, dla obszaru obejmującego obszar działek nr: 148/6, 158/1, 168, 302/1, 302/2 zwany dalej „planem”, o łącznej powierzchni 19,46 ha.

**2.** Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) DJP– należy przez to rozumieć Dużą Jednostkę Przeliczeniową inwentarza- jest to umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg;
- 2) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć:
  - a) linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku lub wiaty, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku nad- i podziemnych oraz przyziemnych, mierzoną po obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku (tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garażu itp);
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego pracami ziemnymi) w miejscu posadowienia obiektu do:
  - a) najwyższej położonej kalenicy dachu w przypadku budynku lub wiaty,
  - b) najwyższego położonego elementu konstrukcji w przypadku obiektów innych niż budynki lub wiaty;
- 6) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć zdefiniowane przepisami planu funkcje uzupełniające przeznaczenia terenu, nie kolidujące z nim i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przepisami planu;
- 8) zwierzętach futerkowych - należy przez to rozumieć zwierzęta z gatunków ssaków hodowane w celu produkcji surowca dla przemysłu futrzarskiego, a także mięsnego i włókienniczego, w szczególności:
  - a) lis pospolity (*Vulpes vulpes*),
  - b) lis polarny (*Alopex lagopus*),
  - c) norka amerykańska (*Neovison vison syn. Mustela vison*),
  - d) tchórz zwyczajny (*Mustela putorius*),
  - e) jenot (*Nyctereutes procyonoides*),
  - f) nutria (*Myocastor coypus*),
  - g) szynszyla mała (*Chinchilla lanigera*),
  - h) królik europejski (*Oryctolagus cuniculus*).

## **Rozdział 2**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- §5.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się scalanie oraz scalanie i podział nieruchomości;
  - 3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalną wielkość działki: 3000,00 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°.

## **Rozdział 3**

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

- §6.** W granicach obszaru objętego ustaleniami planu ustala się zakaz:
- 1) hodowli zwierząt futerkowych;
  - 2) prowadzenia hodowli zwierząt w i ilości powyżej 20 DJP.

## **Rozdział 4**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- §7.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z przyległej drogi gminnej.
- §8.** Dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych ustala się:
- 1) eksploatację istniejących elementów sieci, dopuszczenie modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowych w powiązaniu z gminnym systemem wodociagowym;
  - 2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:
    - a) istniejących studni kopanych i głębinowych,
    - b) budowy nowych studni głębinowych.
- §9.** Na terenach rolniczych znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych- rowy i drenowanie, dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:
- 1) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód;
  - 2) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 3) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.
- §10.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) dla terenów stanowiących powierzchnię biologicznie czynną: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;
  - 2) dla terenów zabudowy: nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki.
- §11.** Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych ustala się dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych:
- 1) przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, których powierzchnia i rozmieszczenie umożliwia zagospodarowanie oczyszczonych ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.
- §12.** Dla sieci elektroenergetycznych ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszczenie skablowania lub zmiany przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§13. 1.** Dla zaopatrzenia w ciepło budynków ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) gaz;
- 2) paliwa stałe;
- 3) alternatywne źródła energii:
  - a) kolektory słoneczne,
  - b) pompy ciepła.

2. Dopuszcza się zarówno stosowanie wymienionych wyżej źródeł energii na cele grzewcze jak i instalacji hybrydowych, łączących więcej niż jeden czynnik grzewczy.

**§14.** Dopuszcza się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnych, z możliwością ich likwidacji, utrzymania, modernizacji, rozbudowy.

**§15.** W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 5**

### **Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§16.** Dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** (pow. 17,96 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) zieleń przydomowa,
  - c) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego wraz ze strefą buforową, rozumianą jako obszar linii brzegowej i jej otoczenia porośniętej roślinnością wysoką;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej (Nr dz. 91 obr. Jedlice);
- 5) zakaz zabudowy.

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** (pow. 1,50 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w przypadku ich przebudowy,
  - b) w przypadku rozbudowy istniejących lub lokalizacji nowych budynków obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy zagrodowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,10,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70% powierzchni działki,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- w minimalnej ilości 1 miejsca,
  - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
- f) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
- g) nakaz stosowania dachów:
- symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - płaskich lub symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>- dla pozostałych obiektów (gospodarczych, garaży, wiat),
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

**§19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lipian.

**§20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Lipianach.