

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

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

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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 III/16/2014 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Żarnowo gm. Lipiany uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Żarnowo gm. Lipiany, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar działek nr: 123, 124, 125, 158/1, 158/2, 158/4, 158/5, 159, 162/1, 162/2 o łącznej powierzchni 31,51 ha.

3. 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 4) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) 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;
- 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 najwyższej położonego elementu konstrukcji dachu;
- 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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§5. 1. W granicach objętych ustaleniami planu znajdują się siedliska przyrodnicze o kodzie: 3150 "Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaeion Potamion*.

2. Obszary występowania wymienionych siedlisk przyrodniczych pozostawia się w istniejącym stanie użytkowania z zakazem działań, w tym rolniczych, melioracyjnych i innych, powodujących ich degradację.

§6. Część obszaru objętego ustaleniami planu leży ponadto w granicach planowanego użytku ekologicznego "Bagno pod Miedzynem". Dla terenów użytku obowiązują ustalenia jak wyżej.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§7. 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 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§8. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi gminnej (dz. nr 30 obr. Żarnowo).

§9. 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 wodociągowym;
- 2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:
 - a) istniejących, indywidualnych ujęć wody,
 - b) budowy nowych, indywidualnych ujęć wody.

§10. Na terenach rolniczych znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:

- 1) zakaz niszczenia lub uszkodzenia;
- 2) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód;
- 3) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

§11. Ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki.

§12. Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) dla ścieków bytowych - stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne;
- 2) dla ścieków gospodarczych- budowę płyty obornikowej wyposażonej w zbiornik (zbiorniki) bezodpływowe.

§13. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

§14. 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) instalacje fotowoltaiczne,
 - c) pompy ciepła.

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

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

§16. 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

§17. 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

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1R** (pow. 20,29 ha), **2R** (pow. 10,18 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz hodowli zwierząt futerkowych,
 - b) zakaz zabudowy.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RU** (pow. 1,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleń,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków. W przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub lokalizacji nowych budynków obowiązują wymienione poniżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy zagrodowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 działkę budowlaną,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
 - f) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
 - g) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 0° do 45° dla budynków i wiat o maksymalnej wysokości zabudowy do 6,00 m,
 - od 20° do 45° dla budynków i wiat o maksymalnej wysokości zabudowy w przedziale od 6,00 do 12,00 m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 40,00 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ograniczenie chowu i hodowli zwierząt, w tym zwierząt futerkowych do ilości 5 DJP.

Rozdział 7
Przepisy końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lipian.

§21. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej