

Poz. 474

UCHWAŁA NR XVIII/147/2000
Rady Miejskiej w Lipianach
z dnia 12 października 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego
i rewaloryzacji Starego Miasta w Lipianach – rejon ul. Okrzei.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm.: Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), a także uchwały Nr X/83/99 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 22 września 1999 r. – Rada Miejska w Lipianach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Starego Miasta w Lipianach – obręb 2 Lipiany, działki nr 110, 111/1, 111/3, 112, 113/1, 105, 106, 428/1 oraz część działek nr 109, 427.

§ 2.

Zmiana planu obejmuje 3 obszary oznaczone na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (działki nr 110, 111/1, 111/3, 112, 113/1, 105, 106, 428/1 oraz część działek nr 109, 427), stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

DZIAŁ II
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem A 14 MNn, MJ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową oraz wielorodzinną o niskiej intensywności, w powiązaniu z zielenią zajmującą co najmniej 50% powierzchni (za wyjątkiem działki narożnej u zbiegu ulic Jedności Narodowej – Okrzei) wydzielonej działki budowlanej.
2. Uzupełnieniem funkcji mieszkalnej może być funkcja usługowa oraz zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat itp.).
3. Funkcja mieszkaniowa jest uprzywilejowana i chroniona. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji obniżających standard warunków mieszkaniowych, tzn. pogarszających warunki życia sąsiadów (w szczególności: emitujących widoczny dym, opary, nieprzyjemny zapach, wymagających składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujących ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).
4. Charakter i formę działalności gospodarczej należy uzgodnić z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym.

§ 4.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem A 29b ZP przeznacza się pod zieleń urządzonej niską z krzewami oraz niskimi drzewami ozdobnymi, z dopuszczeniem lokalizacji 4 boksów garażowych, każdy na dwa samochody, z dojazdem od ul. Okrzei.
2. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu obowiązuje wymóg rekonstrukcji linii nieistniejących murów obronnych w postaci muru wyciągniętego do wysokości ok. 1,20 m ponad poziom uliczki przymuranej, jako kontynuacji zachowanego fragmentu murów miejskich.

§ 5.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem A 30a MJ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub mały dom mieszkalny w powiązaniu z zielenią zajmującą co najmniej 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej.

publikacja
Dz. U. Woj. Zach.
Nr 36 z dnia
22 listopada 2000.

2. Funkcja mieszkaniowa jest uprzywilejowana i chroniona. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji obniżających standard warunków mieszkaniowych, tzn. pogarszających warunki życia sąsiadów (w szczególności: emitujących widoczny dym, opary, nieprzyjemny zapach, wymagających składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujących ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

§ 6.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem A 37a MJ przeznacza się pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą w powiązaniu z zielenią zajmującą co najmniej 70% powierzchni wydzielonej działki budowlanej.
2. Zapełnieniem funkcji mieszkalnej może być funkcja usługowa, przy czym charakter i formę działalności gospodarczej należy uzgodnić z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym.

§ 7.

Na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

DZIAŁ III
ROZGRANICZENIE TERENÓW

§ 8.

Rozgraniczenie elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczono na rysunku planu linią ciągłą grubą.

§ 9.

1. Geodezyjne wydzielenie terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem A 29b ZP od strony południowo-wschodniej należy sporządzić w oparciu o oś przebiegu dawnych murów miejskich, wyznaczoną przy realizacji sondażu archeologicznego za pomocą punktów naniesionych na podkład geodezyjny.
2. Granice zachodnia oraz południowa terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem A 26 MJ pokrywają się z odpowiadającymi im granicami działki nr 109; granica wschodnia powinna stanowić przedłużenie południowo-wschodniej granicy terenu elementarnego A 29b ZP do wysokości istniejącego przy tej granicy na działce 109 budynku gospodarczego i dalej przebiegać w kierunku ul. Jedności Narodowej wzdłuż linii istniejącego ogrodzenia posesji nr 109.
3. Południowo-wschodnia linia regulacyjna projektowanego ciągu pieszo-jazdnego oznaczonego symbolem 4a KX powinna być równoległa do południowo-wschodniej granicy terenu A 29b ZP i powinna być od tej granicy oddalona na odległość 4,0 m, a w części południowej przebiegać prostopadle do linii zabudowy pierzei przy ul. Jedności Narodowej.
4. Północno-zachodnia granica terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem A 14 MNn, MJ pokrywa się z południowo-wschodnią linią regulacyjną projektowanego ciągu pieszo-jazdnego oznaczonego symbolem 4a KX. Południowa granica terenu A 14 MNn, MJ stanowi przedłużenie linii zabudowy ul. Jedności Narodowej, a południowo-zachodni narożnik terenu A 14 MNn, MJ należy wyznaczyć w odległości 11 m od budynku ul. Jedności Narodowej 41.
5. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem A 30a MJ obejmuje całą powierzchnię działek nr 105 i 106 obręb 2 Lipiany.
6. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem A 37a MJ obejmuje powierzchnię działki nr 427 obręb 2 Lipiany (za wyjątkiem pasa o szer. 6 m od strony jeziora) oraz działki nr 428/1. Południowa granica terenu pokrywa się z granicą działki nr 428/1 i dalej przebiega równoległe do linii brzegowej jeziora Kościelnego w odległości 6 m.
7. Każdy geodezyjny podział nieruchomości będzie wymagał aprobaty administracji samorządowej gminy Lipiany w zakresie zgodności z niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 10.

Budynek gospodarczy byłego MZGKiM należy włączyć w granice posesji przy ul. Jedności Narodowej nr 49, przy czym należy zamurować wszystkie otwory w ścianach budynku przylegających do terenu A 14 MNn, MJ.

DZIAŁ IV
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 11.

1. Obszary objęte opracowaniem powinny być obsługiwane komunikacyjnie przez ulice: Jedności Narodowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 02 KZo oraz Okrzei, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 09 KL, 4 KX oraz 5 KX.
2. Projektowany jako przywrócenie średniowiecznej uliczki przymumej ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 4a KX, pełni funkcję dojścia pieszego oraz dojazdu awaryjnego do posesji.

§ 12.

Szerokość ciągu pieszo-jezdnego 4a KX zmienna: 4,0-11 m. Nawierzchnia ciągu utwardzona typu rozbiernego – kostka, bruk, kostka brukowa. Należy zachować istniejącą zieleń wysoką bez nowych dosadzeń.

DZIAŁ V
ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe należy zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej – według rysunku planu.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 14 MNn, MJ należy zrealizować w ciągu pieszo-jezdnym (4a KX) wodociąg podłączony do istniejącej sieci wodociągowej ϕ 80 w ul. Okrzei.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 30a MJ – zaopatrzenie w wodę z wodociągu ϕ 100 w ul. Okrzei.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 37a MJ – zaopatrzenie w wodę istniejącym przyłączem wodociągowym z obiektu szkoły na terenie A 19 UO.

§ 14.

Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ppoż. ϕ 80 montowanych na sieci wodociągowej ulicznej.

§ 15.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych należy zapewnić wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – według rysunku planu.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 14 MNn, MJ należy zrealizować w ciągu pieszo-jezdnym (4a KX) kanał sanitarny podłączony do kanału sanitarnego w ul. Okrzei.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych z terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 30a MJ – do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Okrzei.
4. Odprowadzenie ścieków bytowych z terenu elementarnego oznaczonego symbolem A 37a MJ – do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Okrzei z zastosowaniem lokalnej przepompowni ścieków.

§ 16.

1. Odprowadzenie wód opadowych z dachów i innych nawierzchni utwardzonych należy zapewnić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – według rysunku planu.
2. Do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej w ul. Okrzei dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo, a za zgodą ZWiK-u – do kanalizacji sanitarnej.

§ 17.

1. Zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła o rozwiązaniach technicznych ograniczających zanieczyszczenie atmosfery.
2. Jako źródła ciepła mogą być przyjęte rozwiązania w oparciu o kotłownie lokalne opalane olejem.
3. Po zrealizowaniu programu gazyfikacji m. Lipiany należy preferować lokalne kotłownie opalane paliwem gazowym.
4. Rodzaj źródła ciepła powinien być każdorazowo określany przez Urząd Miasta i Gminy Lipiany.

§ 18.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną dla terenów A 14 MNn, MJ oraz A 29b ZP należy zapewnić za pośrednictwem projektowanej sieci kablowej 0,4 kV wyprowadzonej z istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Okrzei – Armii Krajowej, prowadzonej w ciągu 4a KX (alternatywnie w ciągu ul. Okrzei z przejściem przez teren A 29 ZP przy jego pn-wsch. granicy).

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną dla terenu A 30a MJ należy zapewnić z sieci kablowej 0,4 kV projektowanej w ciągu ul. Okrzei (4 KX), wyprowadzonej ze stacji transformatorowej przy ul. Okrzei.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną dla terenu A 37a MJ należy zapewnić z sieci kablowej 0,4 kV projektowanej w ul. Okrzei (5 KX), wyprowadzonej ze stacji transformatorowej istniejącej zlokalizowanej przy szkole na terenie A 19 UO.
4. Oświetlenie terenu A 14 MNn, MJ należy przewidzieć linią kablową z oprawami żarowymi instalowanymi wzdłuż ciągu komunikacyjnego 4a KX.
5. Istniejące linie elektroenergetyczne 0,4 kV napowietrzne powinny być zastąpione liniami kablowymi.

§ 19.

Istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem terenu, powinny być przeniesione i zastąpione liniami kablowymi.

DZIAŁ VI ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZIELENI

§ 20.

Intensywność zabudowy dla elementarnych terenów funkcjonalnych przedstawia poniższa tabela:

	POWIERZCHNIA TERENU (ha)	WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI	
		MINIMALNY	MAKSYMALNY
14A MNn, MJ	0,2539	0,80	1,0
A30a MJ	0,0622	0,30	0,45
A37a MJ	0,1448	0,10	0,30
A29b ZP	0,0986	-	-
4a KX	0,0481	-	-
RAZEM	0,6076		

§ 21.

1. Usytuowanie zabudowy od strony ulic oraz ciągów komunikacyjnych (istniejących i planowanych) powinno odpowiadać jednej z dwóch linii:
 - 1) obowiązującej linii zabudowy,
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Na elementarnych terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami A 30a MJ i A 37a MJ dla zabudowy nowoprojektowanej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jezior: Wądół i Kościelnego, zgodną z rysunkiem planu.
3. Na elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem A 30a MJ dopuszcza się usytuowanie obiektu w odległości 1,5 m od wschodniej granicy nieruchomości.
4. Na elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem A 37a MJ dopuszcza się rozwiązanie alternatywne: adaptację istniejącego budynku mieszkalnego (bez możliwości rozbudowy w kierunku jeziora) z zachowaniem wszystkich ustaleń niniejszego planu lub likwidację budynku istniejącego i budowę nowego obiektu.
5. Na elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem A 14 MNn, MJ dopuszcza się w obrębie działki nr 1 połączenie budynku administracyjnego byłego MZGKiM z budynkiem głównym łącznikiem usytuowanym wzdłuż granicy z działką nr 2 – na styku z tą granicą.

§ 22.

1. Budynki kryte dachami przestrzennymi o nachyleniu połaci ok. 45 stopni, symetrycznym względem kalenicy, za wyjątkiem zabudowy garażowej na terenie elementarnym 29b ZP, gdzie obowiązuje zasada dachów płaskich.
2. Zabudowa zasadniczo w układzie kalenicowym w stosunku do ulic i ciągów komunikacyjnych.
3. Na terenie elementarnym A 14 MNn, MJ zabudowa w układzie zwartym-szerokowym. Obowiązuje podział elewacji zgodny z podziałami parcelacyjnymi wg § 25 ust. 2.

§ 23.

1. Wysokość zabudowy, licząc od poziomu chodnika do najwyższej kalenicy lub attyki, ustala się następująco:
 - 1) na terenie elementarnym A 14 MNn, MJ:
 - na 13 m (przy wysokości okapu ok. 7,5 m) – dla zabudowy usytuowanej w linii zabudowy ul. Jedności Narodowej,
 - na 10,5-11 m (przy wysokości okapu ok. 6-6,5 m) – dla zabudowy wzdłuż uliczki przymurnej 4a KX,
 - 2) na terenie elementarnym A 30a MJ – na 11,5-12 m, przy wysokości okapu 6,5-7 m,
 - 3) na terenie elementarnym A 37a MJ – max. 7,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku.
2. Dla zabudowy garażowej na terenie elementarnym A 29b ZP obowiązuje częściowe zagłębienie i dachy płaskie, tak by poziom dachu stanowił taras dostępny z uliczki przymurnej.

§ 24.

Dla terenów elementarnych A 30a MJ oraz A 37a MJ obowiązuje urządzenie zieleni ogrodowej na linii styku z ciągiem pieszym wzdłuż jezior.

DZIAŁ VII

ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

§ 25.

1. W obrębie elementarnych terenów funkcjonalnych obowiązują podziały parcelacyjne zgodne z rysunkiem planu, z możliwością modyfikacji podyktowaną względami funkcjonalnymi lub konstrukcyjnymi oraz z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenie elementarnym A 14 MNn, MJ szerokość działek w zabudowie szeregowej – 8 ÷ 9,5 m, za wyjątkiem działki nr 1, dla której ustala się szerokość 12-13 m.
3. Budynek administracyjny byłego MZGKiM-u należy włączyć w granice działki szeregowej nr 1, przy czym dopuszcza się połączenie działek nr 1 i 2 w jedną posesję.

DZIAŁ VIII

OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 26.

Obszar zmian planu objęty strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obowiązuje: uzgadnianie dokumentacji projektowych oraz wszelkich działań inwestycyjnych, prac budowlanych i ziemnych na obszarach objętych zmianą z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.

§ 27.

Teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Obowiązuje:

1. uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich i budowlanych podejmowanych na obszarze objętym niniejszą zmianą przez Muzeum Narodowe – Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie.
2. w przypadku podjęcia realizacji inwestycji – prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt Inwestora. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Muzeum Narodowego – Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem 3-miesięcznym w celu umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

DZIAŁ IX

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 28.

Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być oparte o istniejący system oczyszczania miasta – z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów.

**DZIAŁ X
OBRONA CYWILNA****§ 29.**

1. Każda inwestycja powinna być projektowana zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.
2. Awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę powinno być zapewnione ze studni publicznych rozmieszczonych na terenie Starego Miasta, a mianowicie: z trzech studni istniejących oraz pięciu studni projektowanych typu „abisynka” z pompą ręczną (przy założeniu, że jedna studnia winna obsługiwać ok. 300 mieszkańców).

**DZIAŁ XI
USTALENIA FORMALNE****§ 30.**

Dla każdej inwestycji związanej z działalnością gospodarczą wymagane będzie uzgodnienie z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie ewentualnej uciążliwości inwestycji i zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 31.

Na terenach elementarnych A 14 MNn, UI oraz A 29b ZP rozpoczęcie inwestowania uwarunkowane jest sporządzeniem projektu zagospodarowania obejmującego oba te tereny elementarne, zaakceptowanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

§ 32.

Grunty rolne na całym obszarze Starego Miasta są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

**DZIAŁ XII
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ****§ 33.**

Wysokość jednorazowej opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, a pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości będących w posiadaniu innych właścicieli niż gmina Lipiany, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

**DZIAŁ XIII
USTALENIA KOŃCOWE****§ 34.**

Grunty kl. R IIIb występujące na obszarze działki nr 109 obręb 2 m. Lipiany otrzymały zgodę na przeznaczenie nierolnicze.

§ 35.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/113/93 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 15 lipca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 11, poz. 120) w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Starego Miasta w Lipianach.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Lipianach.

§ 37.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Boguszcwski