

**UCHWAŁA NR XXXII/200/2021  
RADY GMINY LIPIE**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów położonych w gminie Lipie  
w miejscowościach Albertów i Danków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),

**Rada Gminy Lipie  
uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Lipie w miejscowościach Albertów obręb Albertów i Danków obręb Łyżniaki, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje obszary położone w granicach wyznaczonych w uchwałach Nr XLII/314/2018 Rady Gminy Lipie z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Albertów i Nr IX/63/2019 Rady Gminy Lipie z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Dankowie.

3. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej – stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1, sporządzony na arkuszach oznaczonych nr od 1.1 do 1.3;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

2) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów określające:

a) przeznaczenie terenów,

b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wraz z określeniem linii zabudowy,

- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające: - □maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, - □wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, - □minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, - □maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz sposób kształtowania geometrii dachów, - □minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia obowiązujące:

1) oznaczenia ogólne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) obszary objęte ochroną konserwatorską: "OW" obserwacji archeologicznej,
- e) granice stref bezpieczeństwa od linii infrastruktury technicznej;

2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami

- a) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
- b) **UT** – tereny usług turystyki i rekreacji,
- c) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
- d) **KDD** – tereny dróg dojazdowych - droga dojazdowa.

3) numer porządkowy, umieszczony przed symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych;

4) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny i niebędące ustaleniami planu- oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych, w chwili uchwalenia planu, art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w granicach terenów objętych planem. W szczególności dotyczy to:

1) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - na terenach nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

5. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 3;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje mogące występować w granicach linii rozgraniczających;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe, i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków oraz budowli nadziemnych niebędących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
  - a) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
  - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 5) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 7) **usługach turystyki i rekreacji** -należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, niezbędnej dla wypoczynku sezonowego, krótko pobyтового oraz turystyki pieszej, rowerowej i innej,
- 8) **strefie bezpieczeństwa** od linii infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu po obu stronach skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych 15 kV strefy, w granicach których lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu musi uwzględniać ograniczenia wynikające z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności zapewniać bezpieczeństwo użytkownikom terenu przed porażeniem i pożarem oraz zapewnić zachowanie dopuszczalnych przez przepisy odrębne poziomów pól elektromagnetycznych;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** - oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Lipie;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiada obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**

**§ 5.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy:

- 1) na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację:
  - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonej planem,
  - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
  - c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
  - a) budynków lub wiat: gospodarczych, garażowych, magazynowych,
  - b) budynków zaplecza administracyjno - socjalnego,
  - c) parkingów samochodowych,
  - d) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
  - e) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych,
  - f) obiektów zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 3) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje konieczność zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny,
  - b) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu - dla zabudowy: usługowej i produkcyjnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego/30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie 1 miejsca postojowego/ na każde 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę; dla zabudowy produkcyjnej obowiązuje zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów,
  - c) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg: z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej ustala się wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m;
- 6) powiązanie obszaru objętego planem z układem wewnętrznym i zewnętrznym zapewniają:
  - a) przylegające do obszaru objętego planem i znajdujące się na obszarze objętym planem drogi zapewniające obsługę projektowanej zabudowy,
  - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone w planie zapewniające dojazd do terenów.

**§ 6.** W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszary objęte planem położone są w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 326 Częstochowa (W), w granicach którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi,
  - b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, a w szczególności w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- 3) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 4) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 6) realizacja zabudowy jest uwarunkowana:
  - a) odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,
  - b) nie naruszaniem istniejących stosunków wodnych i umożliwieniem spływu wód w sposób dotychczasowy,
  - c) zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;
- 7) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219),
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.),
  - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających utworzenia stref ochronnych oraz elektrowni wiatrowych.

**§ 7.** W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach stref ochrony konserwatorskiej OW - obserwacji archeologicznej realizacja robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu, powinna następować z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 8.** W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy powinna się odbywać z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym:
    - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
      - zaopatrzenie z sieci wodociągowych,
- w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,

- wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizacji niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy Prawo energetyczne,
  - c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy Prawo energetyczne,
  - d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
  - e) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy Prawo telekomunikacyjne oraz ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do systemu kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem realizacji oczyszczalni ścieków oraz, jako rozwiązania tymczasowego, odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników przeznaczonych do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
  - 3) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) zagospodarowanie wszystkich wód opadowych w granicach własnego terenu objętego projektem zagospodarowania działki, z zastosowaniem rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości,
    - b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem – oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 9.** W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) określa się następujące parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń wodnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem**

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości do 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej przyległej do terenu,

- b) dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 14 i § 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) lub jako drogi pożarowe (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 13 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,8,
  - minimalna – 0,01,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- wysokość budynków w kalenicy głównej - do 25 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych - do 30 m,
- e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości do 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną
  - c) należy zapewnić właściwe warunki odbioru wód płynących rowem melioracyjnym, eliminując zakłócenia stosunków wodnych, z zachowaniem obowiązków wynikających z Prawa wodnego,
  - d) realizacja zabudowy jest uwarunkowana jej odpowiednim posadowieniem, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych i zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami
  - e) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych wyłącznie w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu stref bezpieczeństwa w odległości 7,5 m w każdym kierunku od osi linii 15 kV;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej przyległej do terenu,
  - b) dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 14 i § 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) lub jako drogi pożarowe (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 13 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,8,

– minimalna – 0,01,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

– wysokość budynków w kalenicy głównej - do 25 m,

– wysokość innych obiektów budowlanych - do 30 m,

e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu obejmujące: garaże, budynki gospodarcze i inne obiekty związane z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do terenu,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **UT** dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 14 i § 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) lub jako drogi pożarowe (o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 13 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych);

5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – 0,01,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

– wysokość budynków w kalenicy głównej - do 10 m,

– wysokość innych obiektów budowlanych - do 20 m,



- e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;
  - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg lokalnych;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) droga jednojezdniowa,
    - b) projektuje się poszerzenie istniejącej drogi o pas terenu o szerokości 7 m, z poszerzeniami w rejonie połączenia z drogami publicznymi, w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
    - c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację: - □ obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych odpowiednio w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, - □ urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
    - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu,

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Lipie w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 20 %.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

**§ 13.** Rada Gminy Lipie przyjmuje do wiadomości brak złożenia uwag do projektu niniejszej uchwały wyłożonej do publicznego wglądu.

**§ 14.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lipie.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Lipie

**Zbigniew Bystrzykowski**

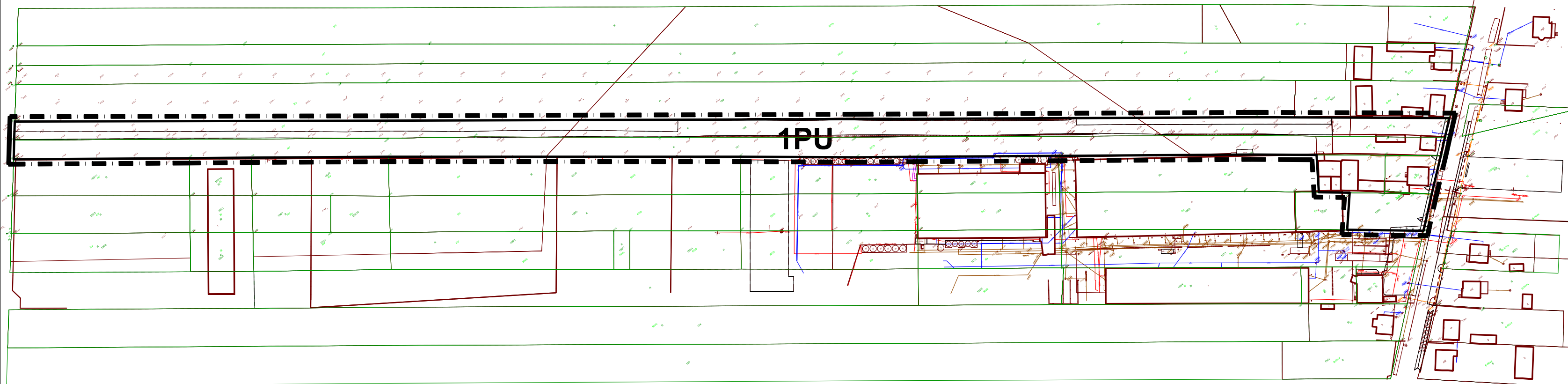
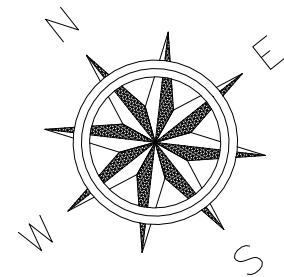


# GMINA LIPIE

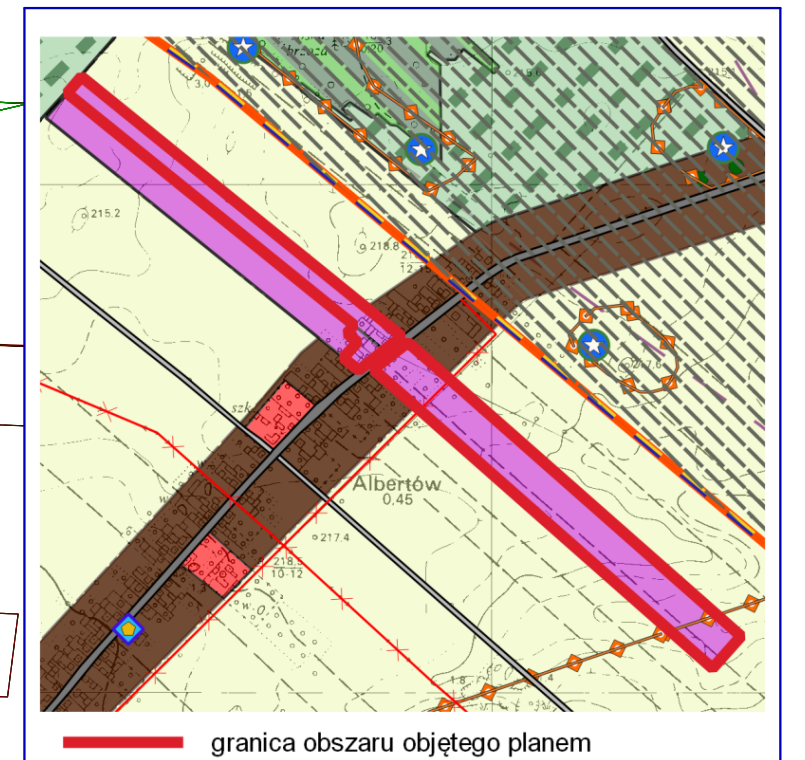
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ALBERTÓW

Załącznik Nr 1.1 do uchwały XXXII/200/2021 Rady Gminy Lipie z dnia 31 marca 2021 r.

SKALA 1:2000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipie



### OZNACZENIA

|    |   |
|----|---|
|    | granica obszaru objętego planem   |
|    | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|    | nieprzekraczalna linia zabudowy   |
| PU | tereny zabudowy produkcyjno-usługowej   |

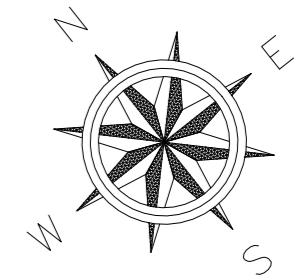


# GMINA LIPIE

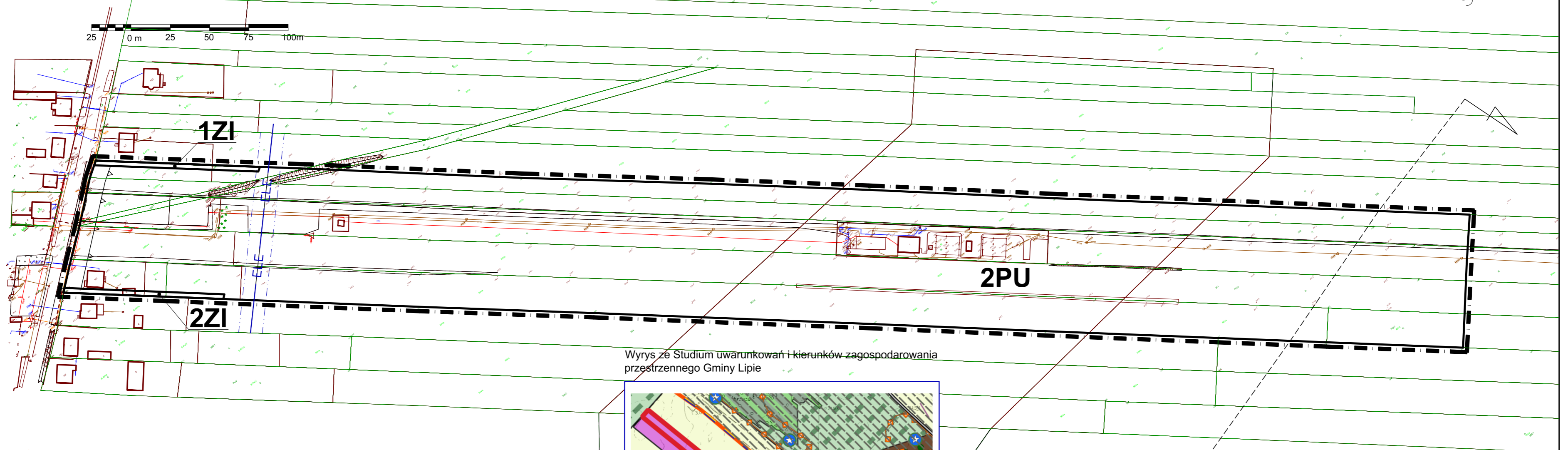
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ALBERTÓW

Załącznik Nr 1.2 do uchwałyXXXII/200/2021 Rady Gminy Lipie z dnia 31 marca 2021 r.

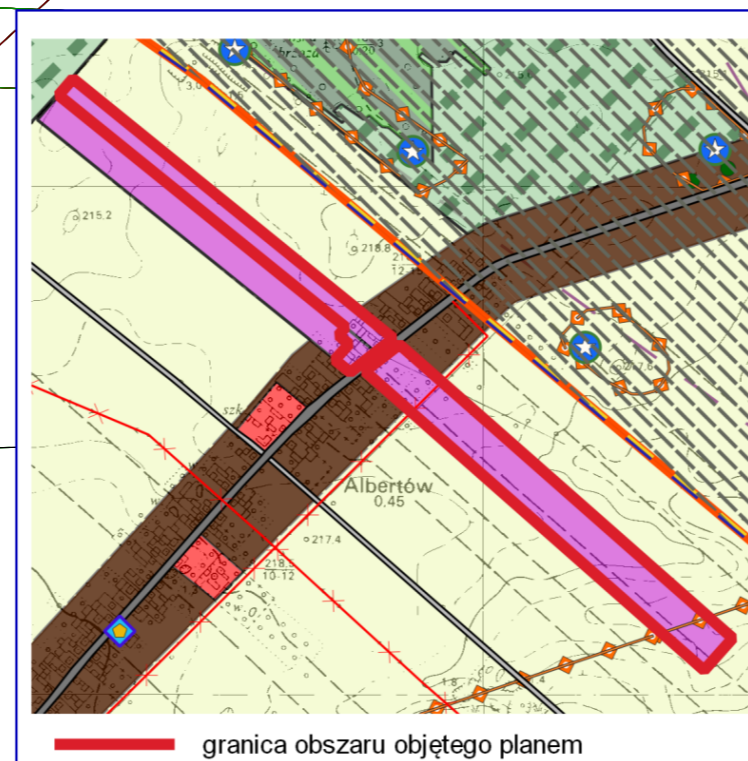
SKALA 1:2000



0 m 25 50 75 100m



Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipie



### OZNACZENIA

|  |   |
|--|---|
|  | granica obszaru objętego planem   |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy   |
|  | granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej  |
|  | tereny zabudowy produkcyjno-usługowej   |
|  | tereny zieleni izolacyjnej  |
|  | linia energetyczna 15kV   |
|  | granice stref bezpieczeństwa  |

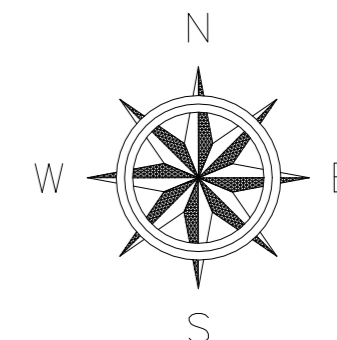


# GMINA LIPIE

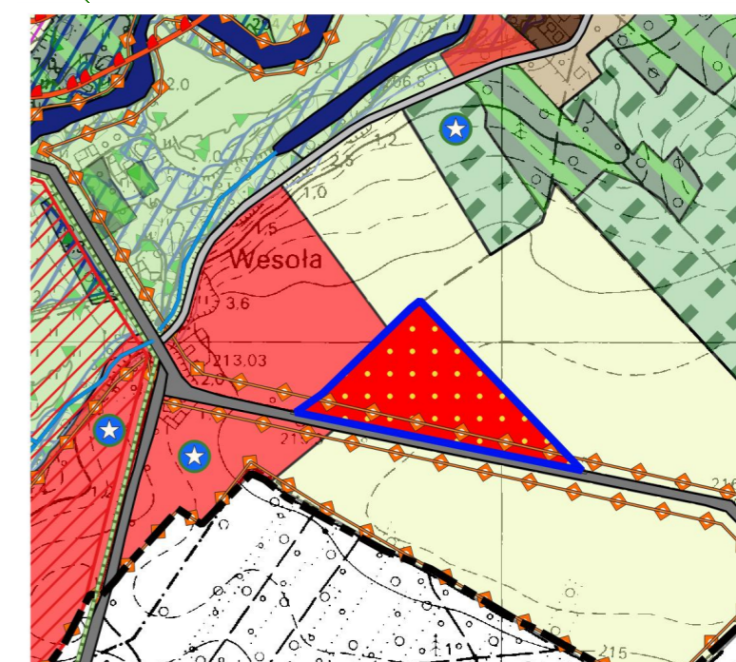
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - DANKÓW

Załącznik Nr 1.3 do uchwały XXXII/200/2021 Rady Gminy Lipie z dnia 31 marca 2021 r.

SKALA 1:2000



Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipie



— granica obszaru objętego planem

### OZNACZENIA

|             |   |
|-------------|---|
| — — — — —   | granica obszaru objętego planem   |
| — — — — —   | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| ▲ — ▲ — ▲ — | nieprzekraczalna linia zabudowy   |
| - - - - -   | granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej  |
| UT          | tereny usług turystyki i rekreacji  |
| KDD         | tereny dróg publicznych - droga dojazdowa   |

**Stanowisko Rady Gminy Lipie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Działając zgodnie z art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Lipie stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należą:

- 1) realizacja układu komunikacyjnego obejmująca budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg gminnych;
- 2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną przeciwpożarową w terenach zabudowanych;
- 3) budowa systemu kanalizacji zbiorczej mającej na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowanych;
- 4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem dróg gminnych;
- 5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w istniejących pasach drogowych.

2. Inwestycje wymienione w ust.1 pkt: 1, 4 i 5 będą realizowane przez gminę i finansowane z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

3. Budowa inwestycji wymienionych w ust. 1 pkt: 2 i 3 będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 2028), przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych i systemu kanalizacji zbiorczej na terenie gminy.

4. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz gazowe i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.).

5. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2019r., poz. 2460 z późn.zm.).

6. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/200/2021

Rady Gminy Lipie

z dnia 31 marca 2021 r.

Zalacznik3.xml



**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Lipie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**