

**UCHWAŁA NR /2023
RADY GMINY LIPIE
z dnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
dla obszarów położonych w gminie Lipie w miejscowości Albertów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

**Rada Gminy Lipie
uchwała:**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Lipie w miejscowości: Albertów obręb Albertów, 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 uchwale Nr LIX/394/2022 Rady Gminy Lipie z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Albertowie.
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 1.1 i 1.2;
 - 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) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - e) stanowisko archeologiczne;
 - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **PP** - teren produkcji przemysłowej,
 - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
 - 3) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny i niebędące ustaleniami planu -
 - a) granica GZWP 326,
 - b) 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 uzupełniającym 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) **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;
 - 8) **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 2023 r. poz. 344 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 płaszczyzną 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 m² 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 m² 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,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg publicznych: 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 26,0 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 publiczne 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 części wskazanej na rysunku planu, 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 oraz 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 ograniczonej 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),
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) obiektów związanych ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 5, 21 i 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
 - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²,
 - e) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 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 oraz na terenie stanowiska archeologicznego, 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 i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem przebudowy oraz 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 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 lub przy zastosowaniu innych rozwiązań zgodnych w ustawą Prawo wodne,
 - 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 m²,
 - 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 **PP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren produkcji przemysłowej,
 - b) uzupełniające: teren składów i magazynów i teren usług,;
 - 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 – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 26 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 m².
- 2.. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej i teren usług, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 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 znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do terenu,
 - b) w granicach terenu 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 – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: wysokość budynków w kalenicy głównej - do 10 m,
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: zachowuje się zagospodarowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem utwardzenia do 5% powierzchni terenu.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” zawartych odpowiednio w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych
 - c) teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi o pas terenu w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: zachowuje się zagospodarowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem utwardzenia do 5% powierzchni 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.

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 i 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 1997 . 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 2019 r., poz. 2460 z późn. zm.).
6. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)**

Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. Z 2020 r. poz. 177 z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.