



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 06 marca 2023 r.

Poz. 2061

UCHWAŁA NR LXII/394/23 RADY GMINY LIPOWA

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),

**Rada Gminy Lipowa po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, przyjętego Uchwałą Nr LVII/351/22 Rady Gminy Lipowa z dnia 27 października 2022 roku,
uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 21,30 ha w **sołectwie Lipowa**, w granicach określonych Uchwałą Nr XLI/238/21 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 października 2021 r. zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 i 2 do tej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2. ust. 1 pkt 1**, występują następujące oznaczenia graficzne:

1) elementy ustaleń:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole podane w **§ 3**. określające przeznaczenie terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B,
 - f) obiekty zabytkowe;
- 2) elementy informacyjne:
- a) obszar powiązań przyrodniczych i krajobrazowych,
 - b) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
 - c) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN,
 - d) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia,
 - e) istniejące ujęcia wód podziemnych wraz z bezpośrednią i pośrednią strefą ochrony,
 - f) istniejące ujęcia wód podziemnych wraz z bezpośrednią i pośrednią strefą ochrony zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną z 2022 r. i 1970 r.

§ 3. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole oznaczone na rysunku planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **ZR** – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 7) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) **KL** – teren lądowiska dla śmigłowców;
- 9) **KDL** – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa w granicach określonych Uchwałą Nr XLI/238/21 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 października 2021 r.;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lipowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami oraz widokową;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków – w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 16) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć jeden z wymiarów, podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziom zerowy budynku;
- 17) **poziomie zerowym** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: **35 m**, z zastrzeżeniem ustaleń **Rozdziału 3.**

2. Dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się minimalną odległość budynków od osi jezdni dojazdów niewydzielonych – 6,5 m.

5. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza te linie (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych). Budynki, których część jest położona w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz dopuszcza się ich ewentualną rozbudowę, ale tylko w części położonej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia wielkości ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy i wysokości ustalonej planem dla tego terenu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło poprzez ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności przy wykorzystaniu paliw ekologicznie czystych: gaz, lekki olej opałowy, pompy ciepła, kolektory słoneczne, z zachowaniem standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć **mogących zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć **mogących potencjalnie znacząco** oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej, przedsięwzięć zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem **PU** oraz terenu ładowiska dla śmigłowców oznaczonego symbolem **KL**.

4. Prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

6. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami.

7. W zakresie ochrony jakości wód ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi.

8. Zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenia wód podziemnych.

9. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

10. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

11. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, wydzielonych i niewydzielonych na rysunku planu.

12. Ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych oraz dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

13. W obszarze planu są zlokalizowane **istniejące ujęcia wód podziemnych wraz z bezpośrednią i pośrednią strefą ochrony** wyznaczone zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych dwóch studni czwartorzędowego poziomu wodonośnego położonych w Lipowej na działce 711/16” oraz zgodnie ze „Sprawozdaniem hydrogeologicznym z prac mających na celu wykonanie ujęcia wody dla Zakładu Doświadczalnego Instytutu Zootechniki w Lipowej k/Żywca” wraz z „Zestawieniem wyników robót i badań hydrogeologicznych dwóch studni szybowych wykonanych z roku 1972 tytułem rozbudowy istniejącego ujęcia dla Zootechnicznego Zakładu Doświadczalnego”, 1970 r.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. W obszarze planu wyznacza się **strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej B** w granicy oznaczonej na rysunku planu, obejmującą budynek browaru oraz budynek mieszkalny wchodzące w skład zespołu zabudowy folwarcznej.

2. Dla obszaru objętego strefą wymienioną w **ust. 1** ustala się:

- 1) ochronę i pielęgnację zabytkowych układów zieleni i starodrzewu;
- 2) zachowanie zabytkowych placów, alei;
- 3) zakaz nadbudowy budynków;
- 4) nakaz zachowania istniejących kształtów dachów oraz spadków dachów – dotyczy obiektów zabytkowych;
- 5) zakaz realizacji elewacji z tworzyw sztucznych;
- 6) nakaz pokrycia dachów dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachą dachówkową, gontem drewnianym lub blachą gontopodobną;
- 7) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej – nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnętrza okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji.

3. Obejmuje się ochroną następujące **obiekty zabytkowe**:

- 1) Nr 1: browar, murowany, przy zespole zabudowy folwarcznej, ok. 1900 r., dz. nr 687;
- 2) Nr 2: budynek mieszkalny, murowany, przy zespole zabudowy folwarcznej, ok. 1900 r., dz. nr 687.

4. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w **ust. 3** ustala się:

- 1) dopuszcza się remonty lub przebudowę budynków zabytkowych przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) zachowanie istniejących kształtów dachów (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadków dachów,
 - b) zachowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,
 - c) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej,
 - d) zachowanie istniejących elementów zabytkowego detalu dekoracyjnego,
 - e) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznej oraz na eksponowanych połaciach dachów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków, przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynku maksymalnie o 15%, w okresie obowiązywania planu,
 - b) dopuszcza się dostosowanie konstrukcji dachu budynku po rozbudowie z zachowaniem kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu jak na budynku rozbudowywanym,
 - c) na części rozbudowywanej stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,
 - d) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej budynku rozbudowywanego,
 - e) zakaz nadbudowy budynków,
 - f) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej – nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) wyznacza się teren komunikacyjny oznaczony symbolem **KDL** – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej;
- 2) uzupełnieniem podstawowego systemu komunikacyjnego są dojazdy niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 1U, 1KL, 1PU, 1RM oraz 1RU** od ulicy Dworskiej (**1KDL**);
- 4) ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1U**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1PU**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1RM**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej oraz 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych w agroturystyce,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **1RU**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 5) sposoby realizacji miejsc parkingowych: garaże, parkingi otwarte;
- 6) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do przepisów szczegółowych uchwały;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej w oparciu o ujęcie powierzchniowe zlokalizowane na potoku Kalonka, z wodociągów miasta Żywiec oraz projektowanych i istniejących ujęć,

b) z indywidualnych ujęć wód,

c) modernizacja istniejących sieci będzie realizowana poprzez remont, przebudowę wodociągów i przyłączy oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem,

d) rozbudowa sieci będzie realizowana poprzez budowę nowych wodociągów i przyłączy oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem,

e) realizacja sieci wodociągowej rurociągami o minimalnej średnicy 60 mm;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) poprzez istniejący oraz projektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) modernizacja istniejących sieci będzie realizowana poprzez remonty, przebudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych, wraz z przyłączami do budynków,

c) rozbudowa sieci będzie realizowana poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych, wraz z przyłączami do budynków,

d) lokalizacja stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej,

b) z indywidualnych źródeł;

5) **zaopatrzenie w ciepło** – za pomocą indywidualnych rozwiązań przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania,

b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w energię cieplną z ciepłowni centralnej,

c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań centralnych i indywidualnych z wykorzystaniem pompy ciepła;

6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,

c) do indywidualnych oczyszczalni cieków;

7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:

a) za pomocą indywidualnych rozwiązań, w tym do studni chłonnych,

b) do kanalizacji deszczowej,

c) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych;

8) w zakresie telekomunikacji:

a) modernizacja istniejących sieci będzie realizowana poprzez remonty, przebudowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń i obiektów związanych z jej funkcjonowaniem,

- b) rozbudowa istniejących sieci będzie realizowana poprzez budowę nowych sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem,
- c) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
- d) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego.

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

§ 9. W terenie oznaczonym symbolem **IKL** w rejonie podejścia do lądowania ustala się:

- 1) zakaz sadzenia drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze na nieruchomościach;
- 2) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków i hodowania ptaków, mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów, anten o wysokości większej niż 12 m.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem **U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) w terenie oznaczonym symbolem **PU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - 4) dla pozostałych terenów (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **R, ZR, RM, RU**):
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 20°.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczony symbolem **1MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe (do 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej),
 - b) garaże, budynki gospodarcze,
 - c) dojścia, dojzdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,

- d) ciągi piesze, drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny gabaryt budynków: 28 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków: 11 m,
 - g) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dachy kalenicowe, dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - dla pozostałych budynków: dachy kalenicowe, dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 12. Wyznacza się **teren usług** oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do 85% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej),
 - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
 - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) garaże, budynki gospodarcze, budynki pomocnicze,
 - e) dojścia, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - f) ciągi piesze, drogi rowerowe,
 - g) zieleń, place zabaw,
 - h) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny gabaryt budynków: 100 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 12 m,
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji: 6 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 13. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony symbolem **1PU**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, składowego, socjalnego, sanitarnego i biurowego,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) dojścia, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny gabaryt budynków: 70 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
 - g) geometria dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 200 m².

§ 14. Wyznacza się **teren rolniczy** oznaczony symbolem **1R**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: uprawy polowe, sady, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) dojazdy niewydzielone, drogi transportu rolnego, trasy piesze i rowerowe,
 - c) ciekі, zbiorniki wodne, stawy,
 - d) rowy melioracyjne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu,
 - e) maksymalny gabaryt budynków:
 - mieszkalnych: 24 m,
 - garaży: 10 m,
 - gospodarczych, inwentarskich oraz pozostałych związanych z obsługą produkcji rolnej: 30 m,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych: 11 m,
- garaży: 7 m,
- gospodarczych, inwentarskich oraz pozostałych związanych z obsługą produkcji rolnej: 12 m,

g) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°.

§ 15. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej** oznaczony symbolem **1ZR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń, w tym zadrzewienia oraz zieleń łąkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona, izolacyjna,
 - b) urządzenia służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowym i przeciwerozojnym,
 - c) urządzenia melioracji wodnej, kanały, budowle hydrotechniczne jako ich niezbędne uzupełnienie, budowle regulacyjne,
 - d) ciekły wodne, rowy odwadniające, urządzenia wodne,
 - e) dojścia, dojazdy niewydzielone,
 - f) ciągi piesze, trasy rowerowe,
 - g) urządzenia turystyki pieszej i rowerowej,
 - h) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem wymienionej w **pkt 2**,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów wymienionych w **pkt 2 lit. g**: 6 m,
 - d) nakaz ograniczania przekształcania koryt cieków wodnych do zabiegów mających na celu ochronę przeciwpowodziową.

§ 16. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** oznaczony symbolem **1RM**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) agroturystyka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże, budynki gospodarcze,
 - b) dojścia, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - c) zieleń urządzona, izolacyjna,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny gabaryt budynków: 30 m,

f) maksymalna wysokość budynków: 11 m,

g) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 17. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczony symbolem **1RU**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ścieżki piesze, rowerowe,

b) dojścia, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,

c) zieleń,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni terenu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu,

e) maksymalny gabaryt budynków: 40 m,

f) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

g) geometria dachów: jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 18. Wyznacza się **teren lądowiska dla helikopterów** oznaczony symbolem **1KL**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: lądowisko dla helikopterów wraz z terenem obsługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle i urządzenia związane z obsługą techniczną lądowiska,

b) urządzenia związane z zapewnieniem bezpieczeństwa lotów,

c) dojścia, dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w **pkt 2**,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% powierzchni terenu.

§ 19. Wyznacza się **teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej** oznaczonej symbolem **1KDL**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zatoki, przystanki autobusowe,

b) miejsca postojowe,

c) ścieżki rowerowe,

d) place manewrowe,

e) zieleń urządzonej, izolacyjna, ozdobna,

f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Stawki procentowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowa.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lipowa.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lipowa

Andrzej Binda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXII/394/23 Rady Gminy Lipowa z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa

Skala 1:1000

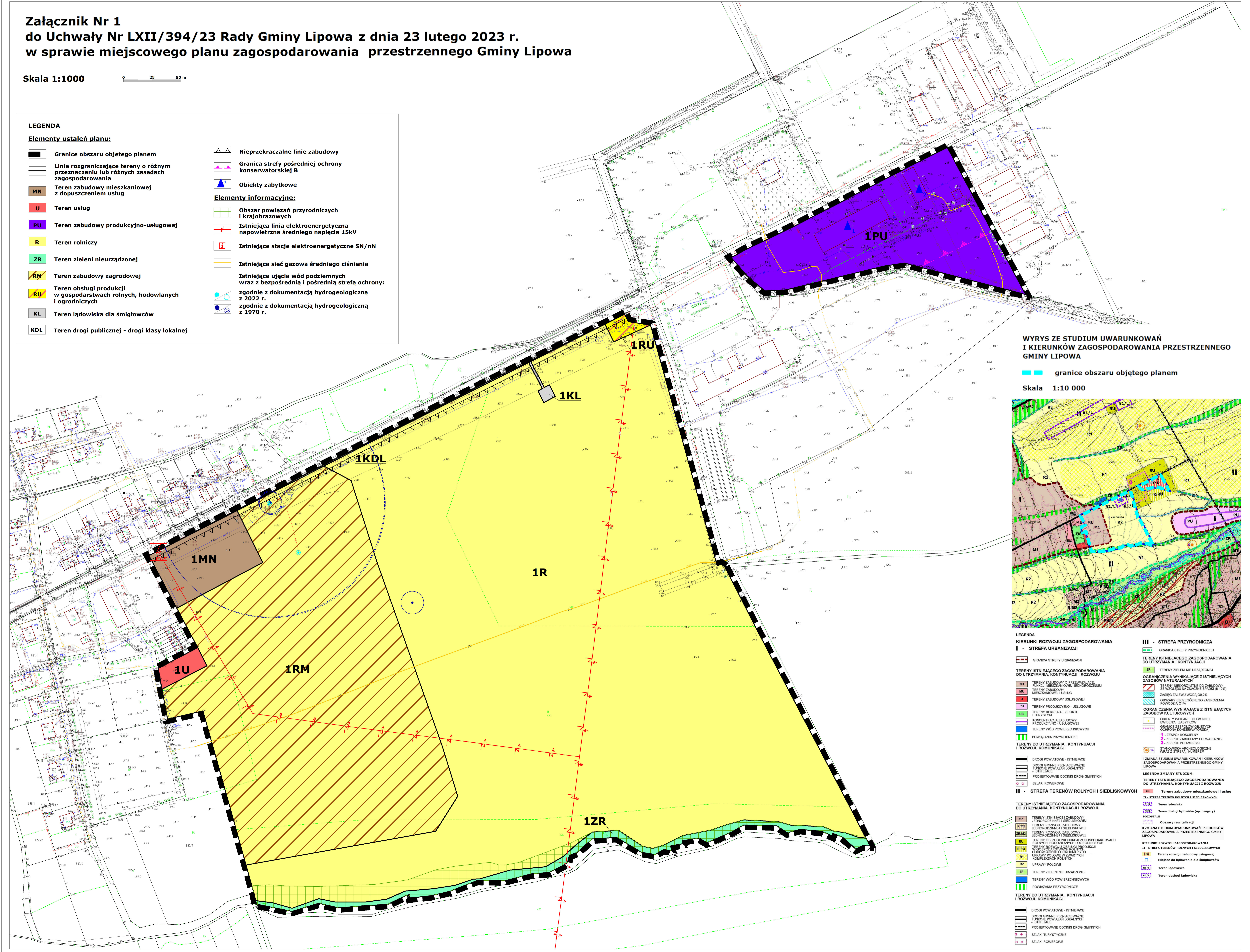


LEGENDA

Elementy ustalen planu:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług
- U Teren usług
- PU Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- R Teren rolniczy
- ZR Teren zieleni nieurządzonej
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- RU Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KL Teren łądowiska dla śmigłowców
- KDL Teren drogi publicznej - drogi klasy lokalnej

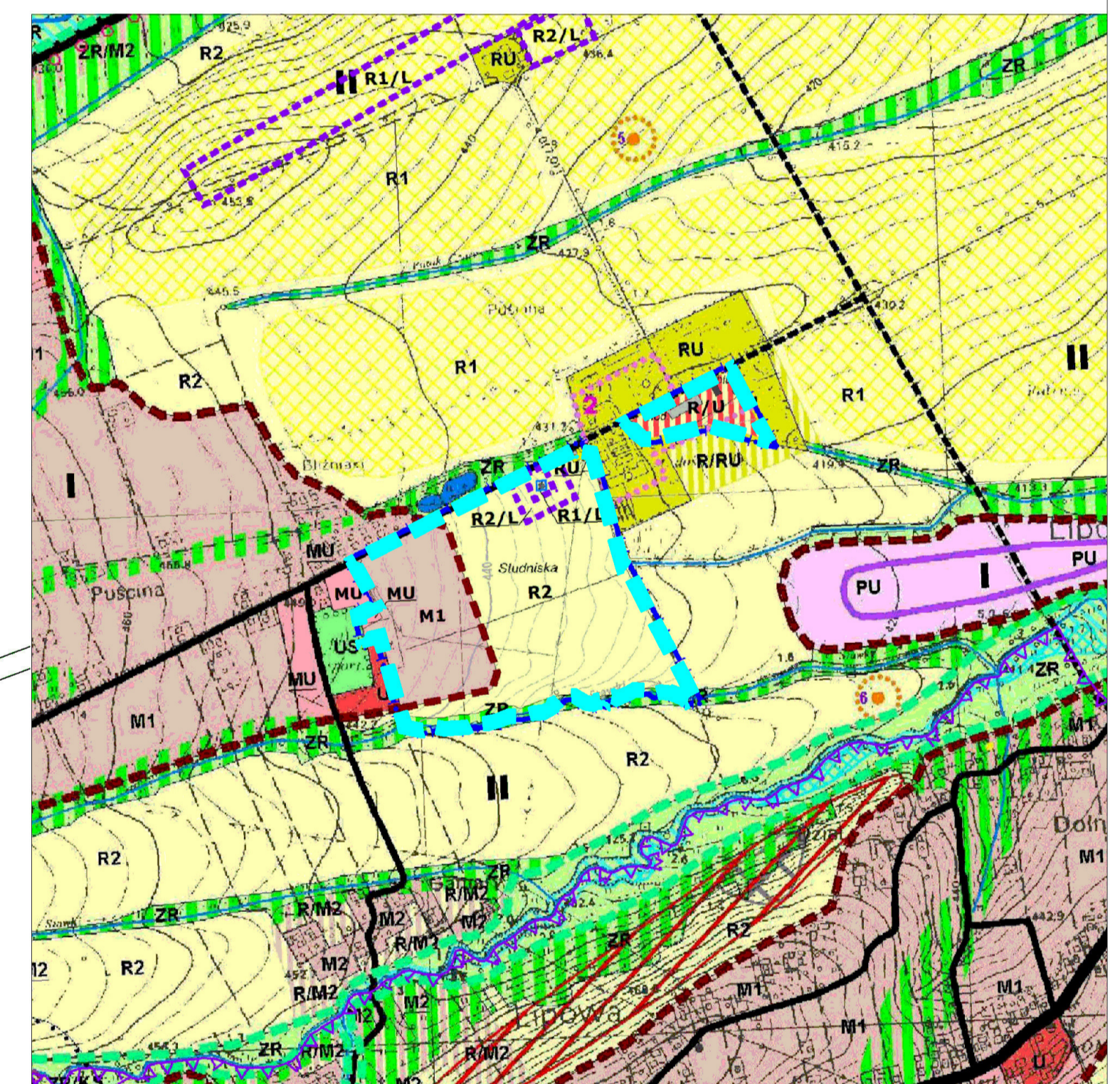
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- Obiekty zabytkowe
- Elementy informacyjne:**
- Obszar powiązań przyrodniczych i krajobrazowych
- Istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
- Istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN
- Istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia
- Istniejące ujęcia wód podziemnych wraz z bezpośrednią i pośrednią strefą ochrony:**
- zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną z 2022 r.
- zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną z 1970 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPOWA

granice obszaru objętego planem

Skala 1:10 000



- LEGENDA**
- KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA**
- I - STREFA URBANIZACJI**
- GRANICA STREFY URBANIZACJI
 - TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA, KONTYNUACJI I ROZWOJU**
 - M1 TERENY ZABUDOWY O PRZEZWAJAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNE
 - MU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - PU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U5 TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
 - U6 TERENY REKREACJI, SPORTU I TURYSTYKI
 - U7 KONCENTRACJA ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
 - U8 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - U9 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE
 - U10 TERENY DO UTRZYMANIA, KONTYNUACJI I ROZWOJU KOMUNIKACJI
 - DROGI POWIATOWE - ISTNIEJĄCE
 - DROGI GMINNE PEŁNĄCE WAŻNE FUNKCJE POWIĄZAN LOKALNYCH - ISTNIEJĄCE
 - PROJEKTOWANE ODCINKI DRÓG GMINNYCH
 - SZLAKI ROWEROWE
- II - STREFA TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH**
- M2 TERENY ISTNIEJĄCEGO ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I SIEDLISKOWEJ
 - M3 TERENY ROZWOJU ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I SIEDLISKOWEJ
 - M4 TERENY ROZWOJU ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I SIEDLISKOWEJ
 - M5 TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
 - M6 TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
 - M7 UPRAWY POŁOWE
 - M8 TERENY ZIELENI NIE URZĄDZONEJ
 - M9 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - M10 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE
 - DROGI POWIATOWE - ISTNIEJĄCE
 - DROGI GMINNE PEŁNĄCE WAŻNE FUNKCJE POWIĄZAN LOKALNYCH - ISTNIEJĄCE
 - PROJEKTOWANE ODCINKI DRÓG GMINNYCH
 - SZLAKI TURYSTYCZNE
 - SZLAKI ROWEROWE
- III - STREFA PRZYRODNICZA**
- TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA DO UTRZYMANIA I KONTYNUACJI
 - TERENY ZIELENI NIE URZĄDZONEJ
 - OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW NATURALNYCH
 - TERENY NIEKORZYSTNE DO ZABUDOWY ZE WZGLĘDU NA ZAMOCNE SPADKI (S>12%)
 - ZASIEG ZALEWU WODA 0,2%
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWODZIĄ 0,1%
 - OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW KULTUROWYCH
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICE ZESPÓŁÓW OBIEKTÓW OCHRONY KONSERWATORSKA
 - ZESPÓŁ KOSZELNY
 - ZESPÓŁ ZABUDOWY FOLWARCZNEJ
 - ZESPÓŁ PODORSKI
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WYRAZ Z STREFA I NUMEREM
- LEGENDA ZMIANY STUDIUM:**
- M1 Teren zabudowy mieszkaniowej i usług
 - M2 Teren łądowiska
 - M3 Teren obsługi łądowiska (np. hangary)
 - M4 Obszary rewitalizacji
 - M5 Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa
 - M6 Teren łądowiska
 - M7 Teren obsługi łądowiska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/394/23
Rady Gminy Lipowa
z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Lipowa stwierdza – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/394/23
Rady Gminy Lipowa
z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Lipowa, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/394/23

Rady Gminy Lipowa

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę