

**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) **teren** - 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 – mierzona 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 **1KL** 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, dojazdy 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) cieki, 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 zabezpieczeniom przeciwpowodziowym i przeciwerozyjnym,
 - c) urządzenia melioracji wodnej, kanały, budowle hydrotechniczne jako ich niezbędne uzupełnienie, budowle regulacyjne,
 - d) cieki 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) dojeżdżalnice, 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) dojeżdżalnice, 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) dojeżdżalnice, 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 urządzona, 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 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.

ROZSTRZYGNIECIE

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LXII/394/23
Rady Gminy Lipowa
z dnia 23 lutego 2023 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XLI/238/21 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.

W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I*, podjętego Uchwałą Nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 czerwca 2018 r. oraz ustalenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I*, podjętego Uchwałą Nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020 r., obejmującej część tekstową w zakresie ustaleń dotyczących terenu A-3U1 w celu określenia parametrów zabudowy oraz przeznaczenia dopuszczalnego w/w terenu.

Gmina Lipowa posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą Nr XXV/194/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 10 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, zmienione Uchwałą Nr LVII/351/22 Rady Gminy Lipowa z dnia 27 października 2022 roku.

Celem opracowania jest wyznaczenie terenu, obejmującego działkę ewidencyjną nr 711/16, pod realizację lądowiska dla śmigłowców wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przeznaczenie działki ewidencyjnej nr 687 pod teren produkcyjno-usługowy **w sołectwie Lipowa** na wniosek inwestora. Uchwalenie planu pozwoli na działania inwestycyjne w regionie oraz będzie służyło gminnej społeczności.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa. Równolegle została rozpoczęta osobna procedura planistyczna dotycząca zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa w w/w zakresie.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lipowa uchwały o przystąpieniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej oraz przez ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się obwieszczenia i ogłoszenia. Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa.

W projekcie miejscowego planu, którego granice zostały określone na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, wyznaczono następujące tereny:

- **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 lądowiska dla śmigłowców;
- **KDL** – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej.

Spośród wyżej wymienionych terenów wprowadzono nowe funkcje: **PU** oraz **KL**. Zasięg przestrzenny pozostałych funkcji w planie został utrzymany zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I (Uchwała Nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 czerwca 2018 r.).

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności: minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego m. in. wzięto pod uwagę istniejące ujęcia wód podziemnych wraz ze ich strefami ochrony. Uwzględniono również wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - fragment planu jest położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B oraz znajdują się na jego terenie obiekty zabytkowe, które zostały w planie objęte ochroną.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża i tereny górnicze oraz jest brak obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na analizowanym obszarze nie ma obszarów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

W obszarze planu uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania terenu lądowiska dla śmigłowców **KL** oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustalono zakaz lokalizacji oraz budowy obiektów, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego.

Tereny objęte opracowaniem leżą poza granicą Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny. Obszar nie znajduje się w zasięgu żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów w planie oraz ustalono wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju, przebudowy i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 3. niniejszego planu.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.12.2022 r. do 10.01.2023 r. , dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie odbyła się w dniu 03.01.2023 r. Uwagi do przedmiotowego projektu planu można było składać do dnia 24.01.2023 r. – w wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu.

W trakcie opracowania zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Lipowa nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.