

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPOWA
z dnia 2022 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 (t. j. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 Nr LVII/351/22 Rady Gminy Lipowa z dnia 27 października 2022 roku, uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa obejmujący obszar o powierzchni ok. 1,81 ha w **sołectwie Leśna**, w granicach określonych Uchwałą Nr XLI/237/21 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 października 2021 r. zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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 stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - f) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
 - g) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) elementy informacyjne:
- a) granica gminy Lipowa,
 - b) projektowana strefa ochrony bezpośredniej ujęcia,
 - c) granica strefy przyrodniczej,
 - d) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

§ 3.

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

- 1) **IEF** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – elektrownie fotowoltaiczne;
- 2) **IW** – teren infrastruktury technicznej wodociągowej – ujęcia wody;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych.

§ 4.

Ilekróć 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/237/21 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) **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;
- 15) **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;
- 16) **poziomie zerowym** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: **35 m**, z zastrzeżeniem ustaleń **Rozdziału 3.**;
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3. Ustala się minimalną odległość budynków od osi jezdni dojazdów niewydzielonych - 6,5 m.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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 oraz większej niż 500 kW.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz lokalizacji składowisk odpadów.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami.
6. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenia wód podziemnych.
7. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
8. Ustala się nakaz zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych oraz dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9. Ustala się granicę stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW zgodnie z rysunkiem planu – zasady zabudowy i zagospodarowania w strefie zgodnie z przepisami zawartymi w **Rozdziale 3**.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolami **IW** i **IEF** poprzez układ komunikacyjny znajdujący się poza granicą opracowania;
 - 2) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami **IW** i **IEF**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 teren;
 - 3) sposoby realizacji miejsc parkingowych: parkingi otwarte,
 - 4) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych,
 - 5) 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 dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci i urządzeń technicznych, ich modernizację oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do przepisów szczegółowych uchwały.

§ 8.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – na w/w obszarze ustala się:
 - 1) realizację konstrukcji instalacji pod wolnostojące panele fotowoltaiczne w sposób trwale związany z gruntem;
 - 2) lokalizację modułów fotowoltaicznych i wszelkich urządzeń elektrycznych na wysokości powyżej 388,2 m n.p.m.;
 - 3) zabezpieczenie instalacji przed powodzią.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).
3. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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 **IW**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 1 m;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem **IEF**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 1 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**

§ 10.

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – elektrownie fotowoltaiczne oznaczony symbolem **IEEF**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna – elektrownie fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojeżdżalnice, dojazdy niewydzielone, place manewrowe,

- b) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem warunków określonych w **pkt 3 lit. h**,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) budynki i budowle związane z obsługą elektrowni fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem warunków określonych w **pkt 3 lit. h**,
 - e) inne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny gabaryt budynków: 12 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
 - g) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - h) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji budynków związanych z obsługą elektrowni fotowoltaicznych oraz miejsc postojowych,
 - i) rozmieszczenie modułów fotowoltaicznych w zwartej formie o długości maksymalnie 50 m z zachowaniem odstępów między nimi pod kątem 90° (+/- 10°) do terenu **1WS**.

§ 11.

Wyznacza się **teren infrastruktury wodociągowej** oznaczony symbolem **IIW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna wodociągowa – ujęcia wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia, dojazdy niewydzielone, place manewrowe,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) inne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 12.

Wyznacza się **teren wód powierzchniowych** oznaczony symbolem **1WS**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne,
 - b) mosty, kładki,
 - c) zieleń łąkowa,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 13.

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

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowa.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Lipowa