

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 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 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.

§ 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.

Ileokroć 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 – 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

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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 nie przekroczenia wielkości ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy i wysokości ustalonej planem dla tego terenu.

§ 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.
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.

§ 7.

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

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 wnęki 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.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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 1 RU** 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.

§ 9.

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

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.

§ 10.

Szczególne 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 **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:
 - 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 zabezpieczeniu przeciwpowodziowym i przeciwerozojnym,
 - 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) 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 pieszne, 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 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