
GMINA LIPINKI ŁUŻYCKIE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH
LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

Uchwała Nr Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia roku

PROJEKT UCHWAŁY
lipiec 2016 roku

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

- PROJEKT -

Uchwała Nr
Rady Gminy Lipinki Łużyckie
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach Lipinki Łużyckie i Zajączek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z uchwałą nr VII/44/2015 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach Lipinki Łużyckie i Zajączek, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipinki Łużyckie, uchwalonego uchwałą Nr VI/26/2015 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Rada Gminy Lipinki Łużyckie uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach Lipinki Łużyckie i Zajączek.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunków planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipinki Łużyckie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach Lipinki Łużyckie i Zajączek;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipinki Łużyckie 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.

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

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, a także zajmuje nie więcej niż 49% powierzchni terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna część obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących obiektów budowlanych, w tym ich przebudowy, obiektów liniowych, obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików i innych form doświetlenia;
- 8) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego i hurtowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²), gastronomii, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi realizowanych bez wyposażania w instalacje o charakterze produkcyjnym i z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw;

- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć w przypadku budynków wysokość budynków w rozumieniu ustawy prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 10) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów:
 - a) U,Ps – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów,
 - b) P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, składów i magazynów,
 - c) KDGP – tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - d) KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§4. Z uwagi na brak występowania przedmiotu ustaleń na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1–2 U,Ps – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, bazy, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, dojazdy, parkingi.

§6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1–2 P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, składów i magazynów**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno-usługowa, zabudowa usługowa, bazy, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, dojazdy, parkingi.

§7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDGP – tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej inne niż wymienione w §7 pkt 1;
- 3) docelowy teren rozbudowy pasa drogowego drogi krajowej nr 12;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, jednak nie mniej niż 5,2 m.

§8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach oraz dachach intensywnej kolorystyki.

§10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 U,Ps:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego w odległości:
 - a) 20 m od terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDGP
 - b) 5 m od terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,
 - c) 12 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym, graniczącej z lasami;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek: 10%;
- 5) maksymalną wysokość do gzymsu lub kalenicy: 18m;
- 6) gabaryty budynków: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 38° dla zabudowy o wysokości do 10 m lub dachy płaskie dla zabudowy o wysokości do 18m;
- 8) nakaz wykończenia elewacji oraz dachów w kolorystyce neutralnej dla otoczenia;
- 9) nakaz wykończenia matowego elewacji oraz dachów;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo: 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w minimalnej ilości określonej w ustawie prawo o ruchu drogowym;
- 12) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu.

§12. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 P,U:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P,U sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego w odległości:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDGP,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

- c) 12 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym, graniczącej z lasami;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P,U sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego w odległości 5 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym, graniczącej z drogą;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek: 10%;
- 6) maksymalną wysokość do gzymsu lub kalenicy:
 - a) 18m na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U,
 - b) 14m na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2P,U;
- 7) gabaryty budynków: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 38° dla zabudowy o wysokości do 10 m lub dachy płaskie dla zabudowy o wysokości od 10 m do 18m;
- 9) nakaz wykończenia elewacji oraz dachów w kolorystyce neutralnej dla otoczenia;
- 10) nakaz wykończenia matowego elewacji oraz dachów;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo: 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w minimalnej ilości określonej w ustawie prawo o ruchu drogowym;
- 13) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu.

§13.1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 20m,
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem dróg: 1m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000m²,
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem dróg: 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 10°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 U,Ps: oparty na drogach wewnętrznych wyznaczanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz powiązany z drogą krajową nr 12 poprzez włączenie z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U: oparty na drogach wewnętrznych wyznaczanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, połączony komunikacyjnie z terenem oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U,Ps oraz powiązany z drogą krajową nr 12 poprzez włączenie z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,
 - c) terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2P,U: jako powiązany z drogą sąsiadującą z zachodnią granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów, poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) docelową lokalizację sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH LIPINKI ŁUŻYCKIE I ZAJĄCZEK**

- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej lub do bezodpływowych zbiorników;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub do bezodpływowych zbiorników, z nakazem dostosowania składu chemicznego ścieków przemysłowych do parametrów wymaganych dla ścieków przyjmowanych przez oczyszczalnię ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestora, z wykorzystaniem lokalizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kanałów i kolektorów, odstożników, zbiorników retencyjnych dla wód opadowych,
 - b) dopuszczenie realizacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do cieków wodnych na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym,
 - c) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozprowadzeniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w lokalnych urządzeniach oczyszczających,
 - d) nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający częściową retencję wód opadowych podczas deszczów ulewnych i nawałnych,
 - e) dopuszczenie budowy otwartych lub podziemnych zbiorników na wody deszczowe,
 - f) dopuszczenie wykorzystania retencionowanych wód opadowych na cele przeciwpożarowe lub technologiczne w ramach prowadzonej działalności na terenie;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym, paliwami stałymi i innymi paliwami oraz w oparciu o mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lub z sieci gazowych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki Łużyckie.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.