

**UCHWAŁA NR XXVIII/173/2021
RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE**

z dnia 27 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), w związku z Uchwałą Nr XV/109/2020 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I”, Rada Gminy Lipinki Łużyckie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie”, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lipinki Łużyckie Nr V/29/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Lipinki Łużyckie Nr XVIII/123/2020 z dnia 30 września 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I”.
3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.
4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lipinki Łużyckie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I”;
 - 2) załącznik nr 3 – 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;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni. W przypadku ustalenia więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody

zewnątrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;

- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, obiekty gospodarcze;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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;
- 11) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii;
- 12) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na potrzeby ochrony wokół stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych;
- 14) wodach powierzchniowych, w użyciu jako przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód – stosownie do potrzeb: płynących, opadowych i roztopowych;
- 15) zabudowie usługowej / usługami – należy przez to rozumieć zabudowę lub przeznaczenie terenu, w ramach którego realizowane są wyłącznie dopuszczalne do realizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym (zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów) funkcje usługowe, w szczególności scharakteryzowane w poniższych podgrupach:
 - a) usługi publiczne: ochrony zdrowia, opieki i pomocy społecznej, edukacji, wychowania, kultury, kultury fizycznej i rekreacji,
 - b) usługi podstawowe: usługi drobne (rozumiane jako: usługi bezpośredniej obsługi ludności inne niż wymienione w pozostałych podgrupach, w szczególności usługi: fryzjerstwa, gabinety kosmetyczne i kosmetyczne, solaria, gabinety odnowy biologicznej), usługi biurowe (rozumiane jako: administrowania, zarządzania, doradztwa, finansowe, ubezpieczeń, księgowości, działalności projektowych, organizacji turystyki, siedzib związków i organizacji członkowskich), handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m², gastronomii, zdrowia, kultury,
 - c) sportu,
 - d) rekreacji,
 - e) turystyki, w tym wypoczynku,
 - f) zakwaterowania, w tym hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego,
 - g) handel: handel detaliczny z każdorazowo określoną maksymalną powierzchnią sprzedaży.

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

§ 3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) U,US – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji,
 - d) ZL – tereny lasów,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) ZP,US – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
 - g) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - h) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - i) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 5. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN w odległości 6 m od terenów 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW oraz w odległości 2 m od terenu 1WS,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2MN w odległości 6 m od terenów 1KDD, 1KDW i 3KDW oraz w odległości 2 m od terenu 1WS,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 3MN w odległości 2 m od terenów 1WS i 3KDW,

- d) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 4MN w odległości 6 m od terenów 1KDD, 5KDW, 7KDW i 8KDW,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 5MN w odległości 6 m od terenów 1KDD, 2KDD, 5KDW oraz od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - f) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 6MN w odległości 6 m od terenów 2KDD, 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 7MN w odległości 6 m od terenów 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - h) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 8MN w odległości 6 m od terenów 2KDD, 7KDW, 8KDW,
 - i) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U w odległości 6 m od terenów 1KDD i 1KDW,
 - j) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U,US w odległości 6 m od terenów 7KDW i 8KDW,
 - k) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP w odległości 6 m od terenów 1KDD i 4KDW,
 - l) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2ZP w odległości 6 m od terenu 1KDD oraz w odległości 2 m od terenu 1WS,
 - m) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 3ZP w odległości 6 m od terenów 1KDD, 8KDW oraz od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - n) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP,US w odległości 6 m od terenu 1KDW oraz od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - o) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2ZP,US w odległości 6 m od terenu 7KDW;
- 5) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia, o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) ZP, ZP,US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 8.1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne Tyliczki 1 – AZP 68-09/21, ślad osady łużyckiej;

2) stanowisko archeologiczne Tyliczki 2 – AZP 68-09/22, ślad osadniczy z późnego średniowiecza i nowożytności.

2. Na potrzeby ochrony obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje nakaz prowadzenia robót ziemnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, U, U,US – 15 m,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP, ZP,US, WS, KDD, KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, U, U,US – 800 m²,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP, ZP,US, WS, KDD, KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, obejmującej korytarz w odległości po 3,5 m od osi linii;
- 2) dla części terenu 1KDD zlokalizowanej w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej niskiego napięcia:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż urządzenia infrastruktury technicznej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi publiczne dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenów sportu i rekreacji 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej;
- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako miejsc sytuowanych na poziomie terenu, w wiatach, w garażach naziemnych lub w garażach podziemnych.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowych,
 - b) z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) do sieci kanalizacyjnej,
 - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacyjną;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków ze względu na niekorzystne warunki wodno-gruntowe;
- 7) dopuszczenie retencjonowania oraz rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych po terenie;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów paliwa płynne, gazowe, stałe oraz w oparciu o obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych niskiego ciśnienia lub indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z obiektów i urządzeń wytwarzających na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN – 8MN – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, wody powierzchniowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,

- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
- a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U – 2U – tereny zabudowy usługowej**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, podstawowych, zakwaterowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, wody powierzchniowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
 - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U,US – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej w zakresie usług podstawowych, sportu, rekreacji, turystyki, zakwaterowania, handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, wody powierzchniowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
 - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL – 2ZL – tereny lasów** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP – 3ZP – tereny zieleni urządzonej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacji, ciągi piesze, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

- b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 5) gabaryty obiektów: minimalny wymiar poziomy obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4ZP – tereny zieleni urządzonej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacji, ciągi piesze, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP,US – 2ZP,US – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 30%;
- 5) gabaryty obiektów: minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS – tereny wód powierzchniowych** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – zbiorniki wodne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracyjne, zielen urządzona;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KDD od 4,9 do 12,0 m,

b) terenu 2KDD od 2,3 do 8,3 m;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 8KDW – tereny dróg wewnętrznych** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

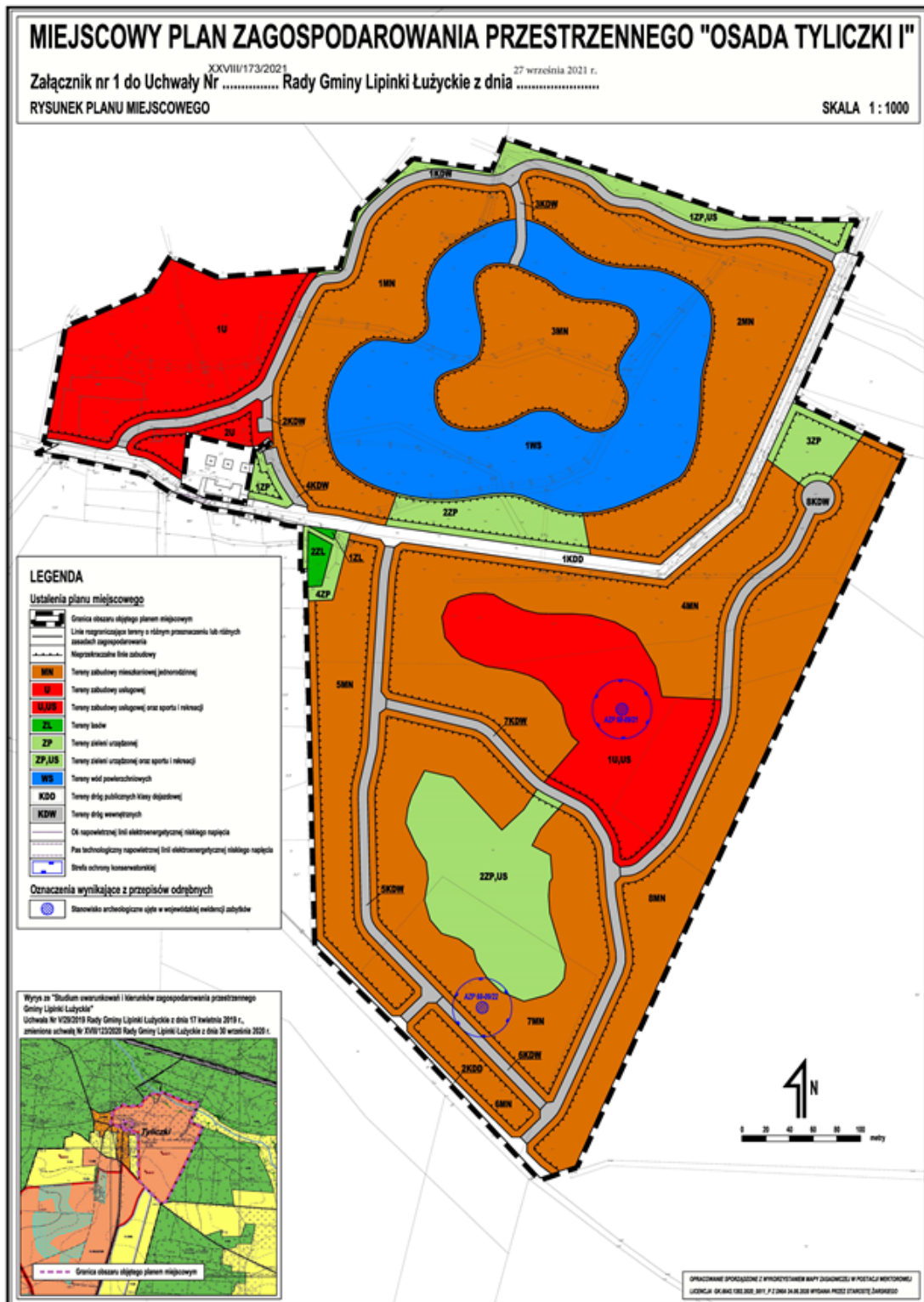
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki Łużyckie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Bumbul

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/173/2021
 Rady Gminy Lipinki Łużyckie
 z dnia 27 września 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/173/2021

Rady Gminy Lipinki Łużyckie

z dnia 27 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OSADA TYLICZKI I”.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I” w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), Rada Gminy Lipinki Łużyckie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osada Tyliczki I”:

- 1) rozbudowa drogi gminnej,
- 2) budowa sieci wodociągowych,
- 3) budowa sieci kanalizacyjnych.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Lipinki Łużyckie, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/173/2021

Rady Gminy Lipinki Łużyckie

z dnia 27 września 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku ze zmianą uwarunkowań i planów inwestycyjnych dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Tyliczki występuje potrzeba ustalenia przeznaczenia terenów w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego stwarza możliwości rozwoju terenów w kierunku zoptymalizowania potencjału inwestycyjnego, kierując się kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie”, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Lipinki Łużyckie Nr V/29/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r., zmienionym Uchwałą Rady Gminy Lipinki Łużyckie Nr XVIII/123/2020 z dnia 30 września 2020 r. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.