Elektronicznie podpisany przez:
Marcin Lenart
dnia 26 lutego 2024 r.

# UCHWAŁA NR LXXVII/458/2024
# RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU

z dnia 26 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz uchwały nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon, zmienionej uchwałą nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Lipsku uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1. 1**.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, będącego integralną częścią uchwały – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych aktu - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon, zmienionego uchwałą nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lipsku,

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,

3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w Lipsku, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,

4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego,

5) infrastrukturze technicznej – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne,

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich części budynków jak:

   a) elementy wejść m.in: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

   b) elementy nadwieszeń m.in.: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

   c) tarasy i werandy,

   d) zewnętrzne warstwy izolacji termicznej;

7) obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania – należy przez to rozumieć m.in.: urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, miejsca postojowe.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## Rozdział 2.
## Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

**§ 5.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U-P do 3U-P ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

1) zabudowy usługowej;

2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

3) instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW;

4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1:

1) ustala się realizację funkcji wymienionych w ust.2 w dowolnej konfiguracji;

2) dopuszcza się realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 20 m;

2) dla budowli wysokość nie większa niż 30 m;

3) dla wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wysokość nie większa niż 6 m;

4) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od 1 do 3 - wysokość nie większą niż 10 m;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 70%

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 4,0;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,

9) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35°;

10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

**§ 6. 1**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

1) zabudowy usługowej;

2) instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW;

3) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 10 m;

2) dla budowli wysokość nie większa niż 40 m;

3) dla wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wysokość nie większa niż 6 m;

4) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt od1 do 3 - wysokość nie większą niż 6 m;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50%;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 2,0;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;

9) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;

10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

**§ 7.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDG ustala się przeznaczenie jako teren drogi głównej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 8.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDDL ustala się przeznaczenie jako teren drogi lokalnej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 9. 1**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 10.** Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

4) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:

   a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,

   b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 11.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

3) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;

4) w zakresie ochrony gleb, wód podziemnych i powierzchniowych:

   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

      - do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

      - na własny nieutwardzony teren lub na teren będący we władaniu inwestora,

      - retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,

   b) gromadzenie i magazynowanie odpadów:

      - nakaz stosowania rozwiązań zabezpieczających przed uwolnieniem się do gleby, wód powierzchniowych i podziemnych wycieków oraz ścieków, w tym wód odciekowych, z miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów,

      - miejsca do magazynowania odpadów znajdujące się poza budynkami, należy organizować w taki sposób, aby były one wizualnie odseparowane lub niewidoczne od strony dróg publicznych,

      - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

   c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z § 23 ust. 4;

5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

6) w zakresie adaptacji do zmian klimatu ustala:

   a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,

b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojść, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych.

## Rozdział 5.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

**§ 12.** Cały obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 405 (Niecka Radomska), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

## Rozdział 6.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 13.** Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek: – 4000 m2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## Rozdział 7.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez projektowaną drogę wojewódzką nr 747.

**§ 15.** 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce na 2 zatrudnionych;

2) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;

3) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

2. Realizację miejsc parkingowych w obszarze planu ustala się w formie parkingów lub garaży.

**§ 16.** 1. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się klasę „G” – droga główna.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 24,0 m do 64,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 17.** 1. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się klasę L – lokalną.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,0 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** 1. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się klasę L – lokalną.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 22,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** 1. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się klasę D – dojazdowa.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** 1. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się klasę D – dojazdowa.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** 1. **Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się klasę D – dojazdowa.**

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

1) szerokość wydzielanej działki drogi wewnętrznej wynosząca:

a) co najmniej 10 m dla obsługi do 4 działek budowlanych włącznie,

b) co najmniej 12 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;

2) nakaz włączenia do określonych w planie dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m

## Rozdział 8.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 23.** 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz instalacji i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu,

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

6. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

8. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.

## Rozdział 9.
## Stawki procentowe

**§ 24.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 10.
## Ustalenia końcowe

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lipsku

**Marcin Lenart**

# GMINA LIPSKO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGODLA TERENU O PROJEKTOWANEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ W SOŁECTWIE BABILON**

25 0 25 50 75 100 m

**SKALA 1:1000**

Zał. nr 1 do Uchwały Nr LXXVII/458/2024 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko

## LEGENDA:

**Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenu:**

- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- U — TEREN USŁUG
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

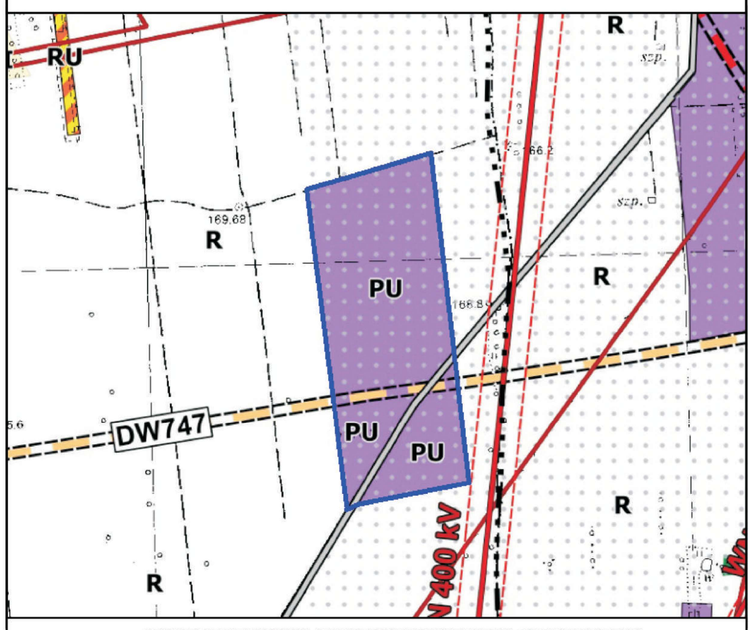
**Oznaczenia informacyjne:**

- 8 — LINIA WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

**Symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1U-P — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- SYMBOL NUMERU PORZĄDKOWEGO

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPSKO UCHWAŁA NR XLVII/262/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU Z DNIA 24 STYCZNIA 2022 r.**




OBSZAR OBJĘTY UCHWAŁĄ W SPRAWIE PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**OZNACZENIA OGÓLNE**

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- PU — TERENY ZABUDOWY PRODUCKYJNO- USŁUGOWEJ
- RU — TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- R — TERENY ROLNICZE NA GLEBACH IV-VI KLASY BONITACYJNEJ

**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- WN 110 kV — ISTNIEJĄCA LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- WN 400 kV — ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- TERENY PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ZRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 kW WRAZ Z MAKSYMALNĄ DOPUSZCZALNĄ STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**

- PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 747
- DROGI GMINNE




Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 7 EPSG:2178

Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej: licencja nr GKKN.6642.524.524.2023._1409_CL1 z dnia 04.07.2023 r.

Nazwa organu wydajacego licencję: Starosta Lipski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/458/2024
Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstępuje się od wyrażenia stanowiska wobec uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko ze względu na fakt, iż brak jest takich uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r. (jak również uwagi takie nie wpłynęły po wyłożeniu, w terminie wyznaczonym do ich wnoszenia, tj. do dnia 16 stycznia 2024 r.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/458/2024
Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenu
o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:
§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwie Babilon, Miasto i Gmina Lipsko może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:
1) budżet gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/458/2024

Rady Miejskiej w Lipsku

z dnia 26 lutego 2024 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**

**do uchwały Nr LXXVII/458/2024 Rady Miejskiej Lipsku z dnia z dnia 26.02.2024r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko**

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy**, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określająca podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące; zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.
3) ustalenia projektu planu nie przeznaczają na cele nierolnicze i nieleśne gruntów chronionych oraz lasów.
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, nie wprowadza się ustaleń w ich zakresie.
5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zostały uwzględnione poprzez wymóg zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.
6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zjazdu z drogi wojewódzkiej. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości oraz naliczana będzie wyższa stawka podatku od nieruchomości.
7) prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu gruntów pod drogę publiczną oraz inne zadania realizujące cele publiczne.

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.
9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.
10) W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń.
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale VII. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa przy sporządzaniu planu miejscowego poprzez opublikowanie ogłoszenia i obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 8 grudnia 2023 r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lipsko.
13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzoru, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §23 ust. 3 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.
Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy bezpośrednio przy istniejącej drodze wojewódzkiej. Rozwiązanie to zapewni optymalne

wykorzystanie istniejącego układu drogowego i nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności istniejącego układu przestrzennego.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy, plan nie przewiduje realizacji zabudowy mieszkaniowej,
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku pozostawienia odpowiedniej szerokości dla pasa drogowego drogi powiatowej. Dotychczasowa szerokość drogi zapewnia możliwość odpowiedniego jej użytkowania, uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz warunkami zapewniającymi możliwość wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej, dzięki czemu charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym. Obszar objęty planem stanowić będzie nowe tereny inwestycyjne w gminie Lipsko.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Nr LXIX/400/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku Rady Miejskiej w Lipsku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych dla terenu miasta i gminy Lipsko.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej. Gmina nie będzie ponosić kosztów budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej.