



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 czerwca 2025 r.

Poz. 1499

UCHWAŁA NR XII/77/2025 RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie, Pietrzyków i Suchleb

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr III/21/2024 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie, Pietrzyków i Suchleb, 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 Nr V/29/2019 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 17 kwietnia 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr XVIII/123/2020 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 30 września 2020 r., z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stwierdzenie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 7.1PEF, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie, Pietrzyków i Suchleb.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na częściach graficznych planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznych planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

1) załącznik nr 1 – obejmujący tereny w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie i Suchleb;

2) załącznik nr 2 – obejmujący tereny w obrębie ewidencyjnym Pietrzyków.

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

1) 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;

2) 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.

§ 3. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) jednostce przestrzennej – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym, zlokalizowaną w granicach poszczególnych obrębów ewidencyjnych, której oznaczenie liczbowe poprzedza numerację poszczególnych terenów wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego:
 - a) „6 – Lipinki Łużyckie” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Lipinki Łużyckie,
 - b) „7 – Pietrzyków” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Pietrzyków,
 - c) „10 – Suchleb” – część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach obrębu ewidencyjnego Suchleb;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony indywidualnym numerem porządkowym, na który składa się numer jednostki strukturalnej i numer porządkowy terenu rozdzielone kropką, oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie;
- 4) zagospodarowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, inne niż przeznaczenie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie terenu, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania w sposób określony przeznaczeniem terenu, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemny obrys obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 pkt 4, 5 i 6;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 8°;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, 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) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora ze względu na wyróżniającą się formę architektoniczną lub detal architektoniczny;
- 9) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;
- 10) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe;
- 11) magazynach energii elektrycznej – należy przez to rozumieć magazyny energii elektrycznej, o których mowa w art. 3 pkt 10k ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 12) wodach powierzchniowych jako o zagospodarowaniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;
- 13) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące przeznaczeniu terenu lub zagospodarowaniu dopuszczalnym terenu;
- 14) 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, a także drogi rowerowe oraz stacje LNG i CNG;
- 15) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii;

16) elektrowni słonecznej – należy przez to rozmieść zespoły składające się ze współpracujących ze sobą ogniw fotowoltaicznych połączonych wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący: produkcji, przetwarzaniu, przesyłowi i magazynowaniu energii elektrycznej.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) MNW-UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych,
 - d) UHD-UL-UG – teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii,
 - e) UL – teren usług rzemieślniczych,
 - f) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - g) PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - h) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - i) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - j) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - k) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) L – teren lasu,
 - n) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - o) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - p) ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej,
 - q) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (2 x 11 m od osi linii);
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV (2 x 7 m od osi linii);
- 7) zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Bogumiłowskie”;
- 8) stanowisko archeologiczne.

§ 5. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 położenie obszaru objętego planem miejscowym poza granicami krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego, przyjętym Uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego oraz ze względu na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) w odległości 8 m od terenów KDZ,
 - b) w odległości 6 m od terenów KDD,
 - c) w odległości 5 m od terenów KR,
 - d) w odległości 3 m od terenów WS,
 - e) w przebiegu tożsamym z pasem technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
 - f) dla terenu 10.32MNW w odległości 100 m od działki ewidencyjnej nr 215 obręb ewidencyjny Suchleb – rzeki Lubsza;
- 2) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 3, 4 i 5;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 4) okapy i gzymsy mogą przekroczyć nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m;
- 5) dla obiektów budowlanych lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 8) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązuje:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadkach, w których różni się ona od ustalonej na terenie,
 - b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak doświetlenia poddaszy,
 - c) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednolitej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 9) nakaz utrzymania kolorystyki pokryć dachowych: w odcieniach czerwieni, brązu oraz szarości;

- 10) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji: w odcieniach bieli, beżu i w kolorach pastelowych, a także w kolorach typowych na materiałach naturalnych oraz okładzin ceramicznych i kamiennych, z dopuszczeniem przeszkleń;
- 11) dopuszczenie stosowania dla obiektów towarzyszących dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 13) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych;
- 14) dopuszczenie wzbogacania wnętrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 15) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach innych niż oznaczone symbolem PEF, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia o których mowa w § 8 pkt 3 nie dotyczą:
 - a) przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolem:
 - a) MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U, MNW-UL – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) US-ZP – w zależności od wybranego przeznaczenia terenu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) ZP i ZD – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem cech lokalnej architektury;
- 7) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 9. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) część jednostki strukturalnej „10 – Suchleb” położona w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Bogumiłowskie”;
- 2) stanowiska archeologiczne:
 - a) nr AZP 67-09/30 w miejscowości Pietrzyków: ślad osadniczy PŚ/NŻ,
 - b) nr AZP 67-09/41 w miejscowości Pietrzyków: ślad osadniczy pradzieje, ślad osadniczy PŚ/NŻ,
 - c) nr AZP 67-09/42 w miejscowości Pietrzyków: ślad osadniczy PŚ/NŻ,
 - d) nr AZP 67-09/44 w miejscowości Pietrzyków: ślad osadniczy pradzieje, ślad osadniczy PŚ,

- e) nr AZP 68-09/11 w miejscowości Lipinki Łużyckie: osada EB, ślad osadniczy PŚ/NŻ,
- f) nr AZP 68-09/15 w miejscowości Suchleb: ślad osadniczy PŚ/NŻ,
- g) nr AZP 68-09/16 w miejscowości Suchleb: ślad osadniczy PŚ/NŻ.

2. Dla obszaru wymienionego w §9 ust. 1 pkt 1 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 roku w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego.

3. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 2, obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW, MNW-U, MNW-UL, UHD-UL-UG, UL, US-ZP (w zakresie przeznaczenia pod zabudowę usług sportu i rekreacji): 10 m,
 - b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem PEF: 15 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW, MNW-U, MNW-UL, UHD-UL-UG, UL, US-ZP (w zakresie przeznaczenia pod teren usług sportu i rekreacji): 800 m²,
 - b) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem PEF: 400 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.

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

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obejmujący teren po 11 m od osi linii;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmujący teren po 7 m od osi linii;
- 3) dla części terenów zlokalizowanych w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym:
 - a) dla terenów położonych w jednostkach planistycznych „6 – Lipinki Łużyckie” i „10 – Suchleb” w oparciu o drogi powiatowe nr 1094F i 1096F, w części w granicach obszaru objętego planem miejscowym jako tereny 6.1KDZ i 10.1KDZ, drogi dojazdowe w ramach terenów 6.1KDD – 6.4KDD i 10.1KDD – 10.5KDD oraz tereny komunikacji wewnętrznej 6.1KR – 6.13KR i 10.1KR – 10.22KR,
 - b) dla terenów położonych w jednostce planistycznej „7 – Pietrzyków” w oparciu o tereny komunikacji wewnętrznej 7.1KR – 7.3KR, mające powiązanie komunikacyjne z drogą powiatową nr 1096F zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: suma miejsc do parkowania przynależnych do lokali mieszkalnych i usługowych,
 - d) dla terenów elektrowni słonecznej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 2-3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

§ 13. 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) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) dla terenów w granicach jednostek przestrzennych „6 – Lipinki Łużyckie” i „10 – Suchleb” do sieci kanalizacyjnej lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną, z zakazem lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwagi na warunki gruntowo-wodne,
 - b) dla terenów w granicach jednostki przestrzennej „7 – Pietrzyków” do sieci kanalizacyjnej lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiorników wód opadowych z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie rozproszczenia wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
 - a) indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
 - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
 - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
 - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1MNW – 6.2MNW, 6.4MNW – 6.22MNW, 10.1MNW – 10.32MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzona obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **6.3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzona obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

- b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **7.1MNW – 7.3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzona obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1MNW-U – 6.3MNW-U, 10.1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowa usług z wyłączeniem: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 70 m², usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzona obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

- b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **10.1MNW-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usług rzemieślniczych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **10.1UHD-UL-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m², zabudowa usług rzemieślniczych, zabudowa usług gastronomii;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzone obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **6.1UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług rzemieślniczych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzonej obiektów towarzyszących, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1US-ZP – 6.3US-ZP, 10.1US-ZP – 10.3US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleń urządzonej obiektów towarzyszących, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,
 - b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **7.1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) magazyny energii elektrycznej, zieleń naturalna, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji biogazowni rolniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,95,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1KDZ**, **10.1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,
 - b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1KDD** – **6.4KDD**, **10.1KDD** – **10.5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,
 - b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1KR – 6.13KR, 7.1KR – 7.3KR, 10.1KR – 10.22KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1RN – 6.8RN, 7.1RN – 7.2RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **6.1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) dopuszczenie krycia rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych na cele infrastruktury technicznej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1L – 6.7L, 10.1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1ZN – 6.2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1ZP – 6.2ZP, 10.4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **10.1ZP – 10.2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej, wody powierzchniowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 7 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **10.3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) nakaz realizacji zieleni urządzonej w formie zieleni izolacyjnej, w postaci wielopiętrowego pasa zieleni średniej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 60% udziałem gatunków zimozielonych, o wysokości minimalnej 1,8 m;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **6.1ZPN – 6.5ZPN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej niskiej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **6.1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zieleni urządzonej obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych

źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

- 4) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 7) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

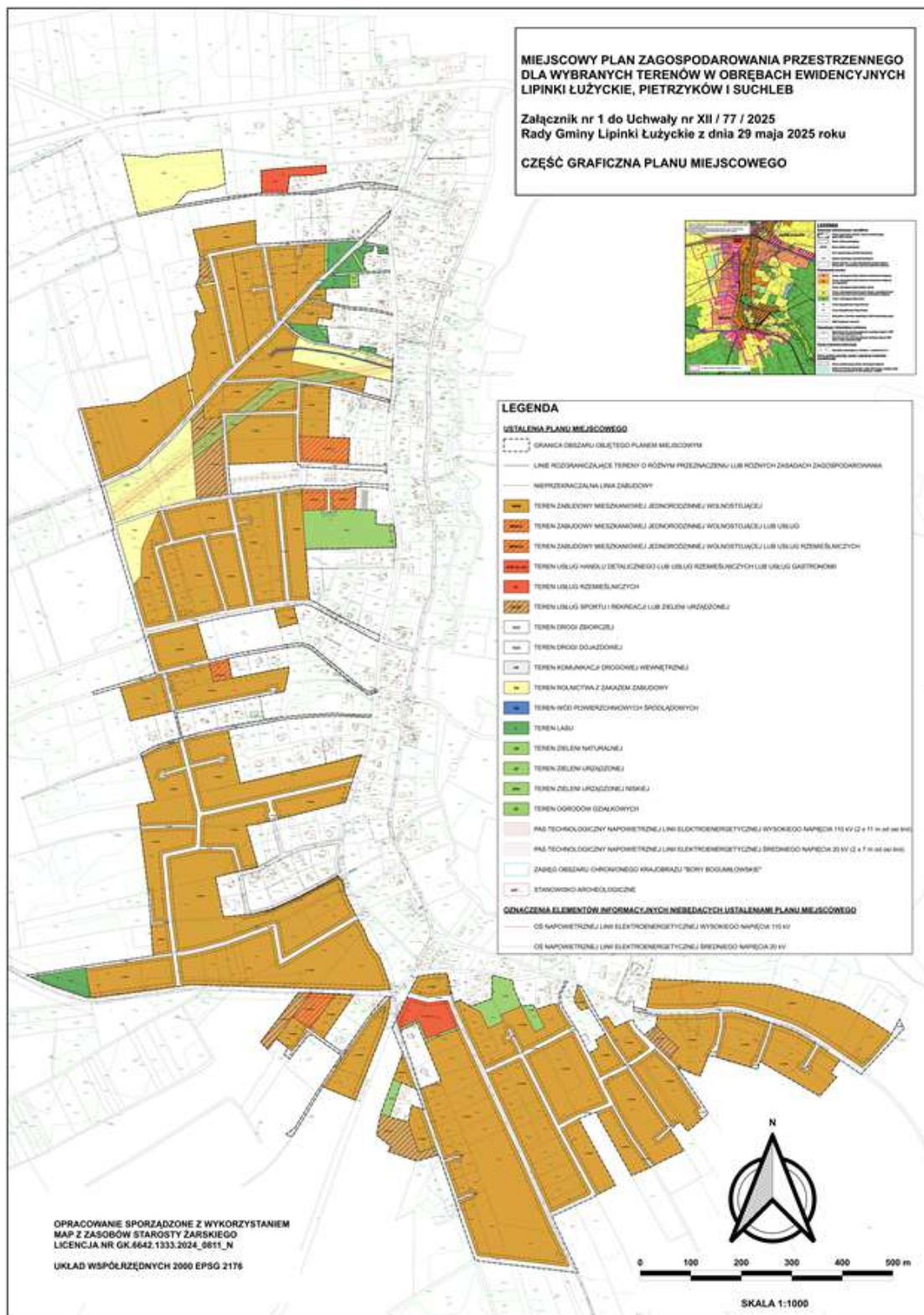
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

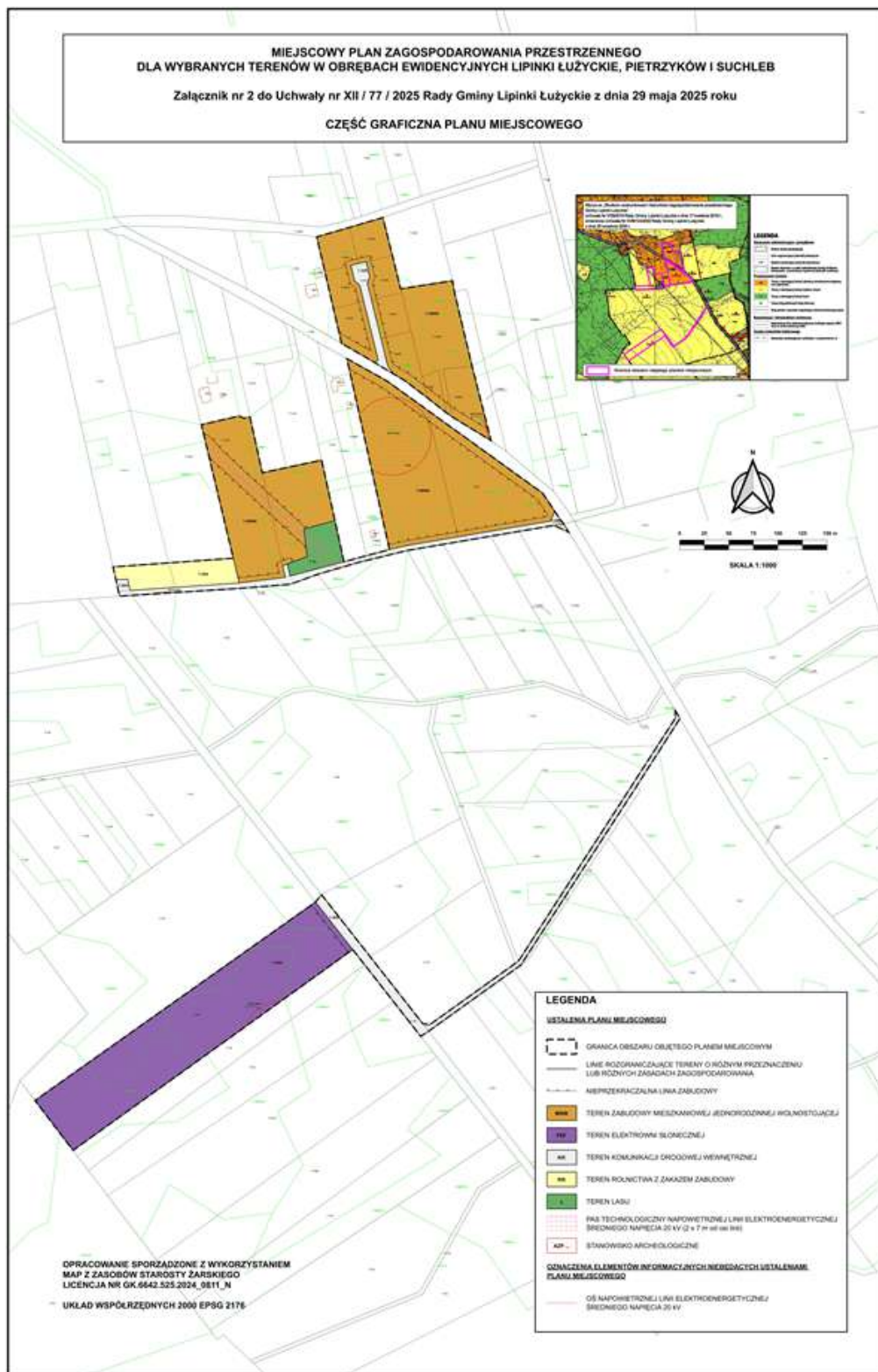
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław Bumbul

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/77/2025
Rady Gminy Lipinki Łużyckie
z dnia 29 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/77/2025
Rady Gminy Lipinki Łużyckie
z dnia 29 maja 2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/77/2025

Rady Gminy Lipinki Łużyckie

z dnia 29 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie, Pietrzyków i Suchleb.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Lipinki Łużyckie, Pietrzyków i Suchleb:

- 1) budowa, rozbudowa i przebudowa dróg dojazdowych;
- 2) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadań. 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 XII/77/2025

Rady Gminy Lipinki Łużyckie

z dnia 29 maja 2025 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