

## **UCHWAŁA NR.....**

### **RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU**

z dnia ..... 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 uchwała, co następuje:

#### **Rozdział I**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała 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, zmienionej uchwałą nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r.

**4.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.1.** 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 linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów i werand,
  - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,- dopuszcza się wysunięcie elementów wymienionych w lit. od a do d na odległość do 1,5 m od ustalonej linii zabudowy,
- 7) **objektach 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 II**

### **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 budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 6 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 budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 6 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa 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 III**

#### **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 m<sup>2</sup>,

- 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 IV**

##### **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 dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych.

#### **Rozdział V**

##### **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 VI

### 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 m<sup>2</sup>,
- 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 VII

### 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 m<sup>2</sup> 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.

**§ 22.1.** 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 VIII**

### **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 100 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 IX**

### **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 X**  
**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.