

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Lipie Góry w Gminie Strzelce Krajeńskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/61/19 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipie Góry w Gminie Strzelce Krajeńskie, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, przyjętego uchwałą Nr XVII/152/20 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 września 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipie Góry w Gminie Strzelce Krajeńskie.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków i wiat, z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak okapy, gzymsy, rynny, werandy, galerie, schody zewnętrzne, balkony i tarasy na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych na:
 - a) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**;
 - b) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNU**;
 - c) terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM**;
 - d) terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **MW**;

- e) terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**.
 - f) terenie sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **US**.
- 2) nakazuje się lokalizację nowych budynków prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej z terenem przyległej drogi lub wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 3°, przy czym dopuszcza się równolegle lub prostopadle:
 - a) na terenie **RM14** – do linii rozgraniczającej z terenem **MN10**,
 - b) na terenie **MN4** – do linii rozgraniczającej z terenem **MN1**,
 - c) na terenie **MN3** – do linii rozgraniczającej z terenem **RM2**,
 - d) na terenie **MN9** – do linii rozgraniczającej z terenem **KDD**.
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 4) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
 - 5) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów oraz utrzymanie istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
 - 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
 - 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci melioracji wodnych.
- § 3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- 1) wskazuje się obiekty o walorach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
 - a) stacja transformatorowa z lat 30 tych XX wieku w granicach terenu **KDD** (dz. 98/3),
 - b) budynki gospodarcze z XIX wieku w granicach terenu **RM3** (dz. nr 232/12),
 - c) budynek mieszkalny i gospodarczy w granicach terenu **MN2** (dz. nr 105/3);
 - 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się zmiany geometrii dachów, w tym lokalizacji lukarn,
 - b) dopuszcza się doświetlenie poprzez okna w połaci dachu,
 - c) zakazuje się zmiany wystroju elewacji obiektów w tym: kształtu i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego oraz pierwotnego rodzaju materiału licującego;
 - d) ustala się dachy kryte dachówką w odcieniu brązu;
 - 3) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
- § 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- 1) ustala się tereny oznaczone symbolami **MN**, **MNU**, **MW** i **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego na terenach dróg **KDZ** i **KDD**.
- § 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez ulice Strzelecką, Słoneczną, Lipową, Ludową, Ogrodową, Czereśniową i Zakątek;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg **KDZ**, **KDD** i **KDW**;
 - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg oraz terenów przyległych do granic planu;
 - 4) nakazuje się zapewnić minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy;

- 5) przy bilansowaniu miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się miejsca zlokalizowane w budynkach;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania.

§ 6. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza obiekty infrastruktury technicznej na terenach **RM**, których lokalizacja nie powoduje wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie ma zastosowania.
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz oczyszczanie w indywidualnych oczyszczalniach ścieków zlokalizowanych na własnej działce;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się powierzchniowo lub do gruntu w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń i sieci melioracji wodnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych na wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się z ujęć indywidualnych dla potrzeb gospodarczych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się z sieci gazowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia oraz ich usuwania zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami.

§ 7. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 i MN10**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 i MN10** ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 5° do 35°,
 - c) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **MN2** w odległości mniejszej niż 1,5 m od muru ogradzającego parcelę kościoła filialnego, znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) obsypywania ziemią.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo projektowanych działek minimalnie 10m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 600m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo projektowanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 10°;
- 4) dopuszcza się działki o parametrach innych niż określone w pkt 1, 2 i 3 pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków oraz wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
 - c) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo projektowanych działek minimalnie 10m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 400m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo projektowanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14 i RM15**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 12 m;
 - 5) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40° do 50°;
 - b) dla pozostałych budynków oraz wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia 5° do 45°;
 - c) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego;
 - 6) na terenach **RM4**, **RM10** i **RM14** nakazuje się lokalizację nowych budynków prostopadle lub równolegle do granicy bocznej własnej działki budowlanej;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt do 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6 m;
 - 5) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40° do 45°;
 - b) dla pozostałych budynków oraz wiat o kącie nachylenia do 30°;
 - c) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się szerokość frontów nowo projektowanych działek minimalnie 10 m;
 - 2) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 400m²;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowo projektowanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 10°;
 - 4) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dla działek wydzielanych pod budynkami gospodarczymi i garażowymi.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;
 - 5) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 35°;
 - b) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.

§ 13. Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m;
- 5) ustala się dachy:
 - a) jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - b) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.

§ 14. Wyznacza się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCZ**, dla którego:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX w. wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w obrębie której ochronie podlegają:
 - a) obiekty sepulkralne,
 - b) drzewostan;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 15. Wyznacza się teren zbiornika wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki;
- 2) ustala się lokalizację zbiornika retencyjno-chłonnego na wody opadowe i roztopowe;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich.

§ 16. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

§ 17. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 sierpnia 2021 r. (znak sprawy: DN.tr.602.11.2021) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 2,7126 ha gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

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