



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 grudnia 2012 r.

Poz. 9998

**UCHWAŁA Nr XXV/201/2012**

**RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU**

z dnia 10 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Dz. U. z 2012 r. poz. 951 ) i art. 7 i art. 18 oraz art. 40 oraz art. 41 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 r. Nr 142, poz.1591.<sup>1)</sup> ) uchwala się, co następuje:

stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko” uchwalonego uchwałą XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999 r.<sup>2)</sup> uchwala się, co następuje:

### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko, na skutek jego wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lipsku wraz z wykazem nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

3. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/172/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 15 grudnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zmienionej następnie Uchwałą Nr IV/29/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2011 r., obszar objęty planem obejmuje następujące odrębne obszary, zawierające działki lub części działek na terenach zlokalizowanych odpowiednio:

- 1) obszar 1: tereny przyległe do ul. Gospodarczej w mieście Lipsko;
- 2) obszar 2: tereny przyległe do ul. Obrońców Chotczy w mieście Lipsko;
- 3) obszar 3: tereny przyległe do drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko.

§ 2. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu, obejmujący następujące załączniki graficzne niniejszej uchwały:

- 1) załącznik graficzny nr 1A w skali 1: 1 000, obejmujący obszar 1;
- 2) załącznik graficzny nr 1B w skali 1: 2 000, obejmujący obszar 2;

3) załącznik graficzny nr 1C w skali 1: 2 000, obejmujący obszar 3.

2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) linie rozgraniczające dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) orientacyjne linie projektowanych podziałów własnościowych;
- 5) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu,
- 6) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne),

3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lipsku w sprawie nieuwzględnionych uwag, wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko;
- 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 2
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w postaci załączników graficznych nr 1A, 1B i 1C do niniejszej uchwały, o których mowa § 2 ust. 1 pkt 1, 2 i 3;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane.
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć łącznie, jeśli są określone dla danego terenu: przeznaczenie podstawowe, a także uzupełniające i/lub dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania, które przeważają na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni lub intensywności zabudowy w okresie docelowym realizacji planu lub ich realizacja warunkuje realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
- 9) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;

- 10) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane w ustaleniach planu dla budynków lub poszczególnych typów budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy; linia nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, rur spustowych, urządzeń technicznych i części podziemnych obiektów budowlanych,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni i zadaszeń nad wejściami, o ile łączna powierzchnia ich rzutów wysuniętych przed nieprzekraczalną linię zabudowy nie przekroczy  $6m^2$  i jednocześnie nie będą one wysunięte na odległość większą niż 1,2m od tej linii;
- 12) **obowiązujących liniach zabudowy** – o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane dla budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy, na których należy sytuować co najmniej jeden punkt zewnętrznej krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych i jednocześnie nie wolno wysunąć poza tą linię, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji tych budynków; linia nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, rur spustowych, urządzeń technicznych i części podziemnych obiektów budowlanych,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni tarasów, ganków, zadaszeń nad wejściami i ryzalitów, o ile łączna powierzchnia ich rzutów wysuniętych przed obowiązującą linię zabudowy nie przekroczy  $6m^2$  i jednocześnie nie będą one wysunięte na odległość większą niż 2m od tej linii;
- 13) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, place i ulice, niezależnie od tego czy wchodzą w skład wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów przestrzeni publicznej;
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 15) **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy tymi działkami i działkami lub liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych obsługującego przedmiotowe działki budowlane;
- 16) **granicach bocznych działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice posiadające punkt wspólny z frontem przedmiotowych działek budowlanych;
- 17) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy granicami bocznymi działki budowlanej;
- 18) **powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu)** – należy przez to rozumieć zajętą przez budynki powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu;
- 19) **wysokości zabudowy** – o ile nie jest wyrażona w liczbie kondygnacji naziemnych, należy przez to rozumieć całkowitą wysokość danego obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, a w przypadku budynków – wysokość ich elewacji mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub górnej krawędzi najwyższej attyki tego budynku;
- 20) **usługach** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i innych podmiotów, w tym produkcji rzemieślniczej (w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa;

- 21) **mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością** – należy przez to rozumieć mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,
  - c) dla osoby/osób zatrudnionych w ramach przedmiotowej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność.
- 22) **otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych)** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 23) **wbudowanych miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;
- 24) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczoną do kategorii zdefiniowanej w ust. 26 (przedsięwzięcia (funkcje, usługi, produkcja itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej”);
- 25) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną, na podstawie ww. przepisów do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 26) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej”** – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związaną z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tą działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, punkty sprzedaży napojów alkoholowych, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych, stacje tankowania gazem, obiekty inwentarskie o obsadzie powyżej 10 djp, budowle rolnicze, itp.;
- 27) **budowlach rolniczych** - należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu;
- 28) **strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii średniego lub wysokiego napięcia, zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 29) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały użyty jest termin niewymieniony w ust. 1, a zdefiniowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 z późniejszymi zmianami) lub aktów wykonawczych do tych ustaw, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustaloną w ww. przepisach definicją.

§ 4. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) teren zabudowy mieszkalno-usługowej – oznaczony symbolem MNU ,

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN** ,
- 3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem **MR** ,
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U** ,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa jednorodzinne – oznaczone symbolem **MR/MN** ,
- 6) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL** ,
- 7) tereny dróg publicznych i urządzeń komunikacyjnych – oznaczone symbolami odpowiednio: **KD-Z** –dla dróg w klasie drogi zbiorczej i **KD-D** –dla dróg w klasie drogi dojazdowej,
- 8) tereny dróg wewnętrznych (w tym dróg polnych i/lub leśnych) – oznaczone symbolem **KD-W** .

2. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie powierzchni wyznaczanych terenów mają charakter orientacyjny, stosownie do potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

5. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie procedury administracyjne, nakazy i/lub ograniczenia w zagospodarowaniu przewidziane w przepisach szczególnych i odrębnych oraz obowiązujące normy.

6. Ze względu na istniejące uwarunkowania, cel opracowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, w jego ustaleniach nie zawarto regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Na zasadach określonych w niniejszym planie dopuszcza remonty, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i/lub wymianę istniejących budynków.

3. Nakazuje się ujednoczenie parametrów i form zabudowy terenów w zakresie: wysokości, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachów, realizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem następujących zasad ogólnych:

- 1) nowoprojektowana zabudowa powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne;
- 2) nowoprojektowana zabudowa nie powinna zawierać elementów estetycznie obcych lub zbyt agresywnych w stosunku do zabudowy istniejącej na obszarach przyległych – w szczególności zakazuje się stosowania:
  - a) agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - b) stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 45°;
- 3) nakazuje się stosowanie ujednoczonej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami stromymi o nachyleniu połaci powyżej 10°, utrzymaną w kolorach naturalnych dachówki ceramicznej lub blachy, ewentualnie w kolorystyce utrzymanej w gamach od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu lub od stalowej szarości do czerni;
- 4) zabudowa usługowa winna być przystosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach i normach.

4. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych nakazuje się ujednoczenie formy ogrodzeń działek budowlanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i placów, reklam i znaków informacyjno-plastycznych wg następujących zasad:

- 1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających terenów;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,80 m, podmurówka o maksymalnej wysokości 60cm (nie dotyczy działek budowlanych o nachyleniu terenu powyżej 10% we froncie tych działek); wypełnienie ażurowe (minimum 50% prześwitu), dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem ogrodzeń miejsc urządzonych dla celów tymczasowego składowania odpadów) oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
  - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
  - c) na pomnikach,
  - d) na obiektach sakralnych,
  - e) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 5) ściany szczytowe budynków, rozumiane jako ściany bez otworów okiennych, mogą być wykorzystane tylko w całości przez jedną kompozycję plastyczną, z wykluczeniem billboardów,
- 6) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

5. Niezależnie od ustaleń niniejszego planu, forma i umiejscowienie reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych może być przedmiotem odrębnych regulacji i procedur uzgadniania, określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.

6. W strefach bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych: linii przesyłowej WN - wyznaczonej w odległości 43m od osi tej linii oraz linii SN - wyznaczonych w odległości 6m od osi tych linii:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości pozostałych form zabudowy i zagospodarowania terenów od przewodów linii nakazuje się ustalać na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m (wycinka lub przycięcie).

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 50m, przy czym zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

8. Zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od brzegów rowów melioracyjnych.

9. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

10. Zabudowę terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych, określonego w ustalenia szczegółowych dla danego terenu, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzeń gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego odpowiednie przepisy techniczno-budowlane, obowiązujące normy i/lub ustalenia decyzji administracyjnych ustalają szczegółowe odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary, obiekty ani gatunki objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. Ocena oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem, w zależności od rodzaju inwestycji oraz ich charakterystyki, przeprowadzana będzie w trybie przewidywanym odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi i oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakazy lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

4. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych rozdziału III niniejszego planu, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.

5. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;

7. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

8. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych, wydzielanych w obrębie obszaru objętego niniejszym planem działkach budowlanych, instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach.

9. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **MN** i **MR/MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 2) tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **MR** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych w rysunku planu lub wskazanych przez odpowiedni organ po uchwaleniu niniejszego planu rejonach lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.

2. Poza rejonami, o których mowa w ust. 1, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko.

3. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

4. Dopuszcza się zmianę lokalizacji kapliczek przydrożnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod warunkiem uprzedniego zawiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. W przypadku wyboru nowej lokalizacji zespołu obiektów, o którym mowa w ust. 4, w obrębie obszaru objętego niniejszym planem, zaleca się nadanie podobnych warunków ekspozycji w przestrzeni publicznej;

6. Wszelkie roboty budowlane przy obiektach, o których mowa w ust. 4 oraz w otoczeniu 5m od nich, winny być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków na etapie wystąpienia dla nich o pozwolenie na budowę lub ich zgłoszenia do organu właściwego w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej, a w przypadku braku obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, na 5 dni przed rozpoczęciem tych robót.

7. Na obszarach objętych planem, poza obiektami o których mowa w ust. 1 i 4, nie występują (na dzień uchwalenia niniejszego planu): zabytki, dobra kultury współczesnej ani inne objekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”, na obszarach objętych niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

3. Na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 5.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.



## Rozdział 6.

### Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Na obszarach objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nich obszarów ani terenów górniczych.

2. Na obszarach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa o ochronie dóbr kultury – określone w §7 niniejszego planu.

## Rozdział 7.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KD-Z** – drogi zbiorcze w klasie funkcjonalnej „Z”,
- 2) **KD-D** – drogi dojazdowe w klasie funkcjonalnej „D”.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są liniami rozgraniczającymi ulic (drogi na terenach zabudowy) w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

3. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice w klasie dróg zbiorczych.

4. W obrębie linii rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3, dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą komunikacji tj. przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie elementów systemu komunikacji niezbędne jest zastosowanie takich środków technicznych i organizacyjnych, aby zapewnić ochronę akustyczną terenów przyległych poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi.

6. Drogi wewnętrzne oznaczone w rysunku planu symbolami **KD-W** oraz ewentualne wewnętrzne drogi i ciągi pieszo-jezdne lokalizowane dla obsługi przeznaczenia terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

7. W przypadku wydzielenia odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie danego terenu, ich przekształcenie w ciągi i/lub drogi publiczne dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku zachowania następujących, minimalnych szerokości tych ciągów i/lub dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 6m – w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) 10m – w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.

8. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalnictwa nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika: min. 1 mp na 1 mieszkanie (za wyjątkiem mieszkań socjalnych).

9. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje produkcyjne i/lub usługowe nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych (w skrócie: mp) dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Biura, urzędy, poczty, banki, ubezpieczenia – liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3,5
Obiekty handlowe – liczba miejsc parkingowych na 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 3
Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie i inne usługi doradztwa – liczba miejsc parkingowych na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 3
Gastronomia – liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych	min. 3
Zamieszkanie zbiorowe (hotele, motele, domy opieki dziennego lub stałego pobytu, itp.) - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc hotelowych	min. 4
Zakłady produkcyjne, składy, magazyny - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3

10. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalno-usługowe i/lub mieszkalno-produkcyjne nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z łącznego zastosowania odpowiednich dla tych funkcji wskaźników, o których mowa w ust. 8 i 9.

11. W przypadku lokalizacji funkcji niewymienionych w ust. 8 i 9, liczbę miejsc parkingowych dla ich obsługi nakazuje się ustalać indywidualnie, w zależności od specyfiki danej funkcji i z uwzględnieniem dostępności miejsc postojowych i/lub parkingowych na terenach sąsiednich, w tym zwłaszcza miejsc postojowych w obrębie przestrzeni publicznych ciągów komunikacyjnych i placów.

12. Odstępstwa od stosowania wskaźników, o których mowa w ust. 8 i 9, dopuszcza się w przypadku działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>.

13. Zabronione jest lokalizowanie miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub dróg pożarowych. Miejsca związane z ochroną przeciwpożarową nakazuje się trwale oznakować i utrzymywać w dostępności.

§ 12. 1. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasę techniczną oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu jak następuje:

Oznaczenie terenu	Ustalenia		Informacje	
	Klasa techniczna	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Kategoria	Pow. terenu
<b>KD-D.1</b>	dojazdowa	przekrój jednojezdniowy; min. szerokość w liniach rozgraniczenia: 10 m; min. szerokość jezdni: 5 m; chodnik co najmniej jednostronny, po stronie południowej; obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.	gminna	0,24ha
<b>KD-D.2</b>	dojazdowa	przekrój jednojezdniowy; min. szerokość w liniach rozgraniczenia: 10 m; min. szerokość jezdni: 5 m; chodnik dwustronny; obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.	gminna	0,2ha

<b>KD-Z.1</b>	zbiorcza	przekrój jednojezdniowy; szerokość jezdni: min. 6 m; min. szerokość w liniach rozgraniczenia: 20 m; chodnik dwustronny; obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.	powiatowa	3,50ha
<b>KD-Z.2</b>	zbiorcza	przekrój jednojezdniowy; szerokość jezdni: min. 6 m; min. szerokość w liniach rozgraniczenia: 20 m; chodnik dwustronny; obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.	powiatowa	2,51ha

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym w pkt-cie 1 obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) o odpowiednich kategoriach funkcjonalnych i przekroju oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

3. Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów, o których mowa w ust. 1, sposób dotychczasowy, do czasu docelowej realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 13.1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w rysunku planu symbolem **KD-W**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

Oznaczenie terenu	Ustalenia	Informacje
	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Pow. terenu
<b>KD-W.1</b>	nawierzchnia co najmniej ulepszona; szerokość w liniach rozgraniczenia: wg rysunku planu, nie mniej niż 5 m; dopuszcza się zarówno wydzielenie chodników dla ruchu pieszego i jezdni dla ruchu kołowego, jak i obsługę obu ww. rodzajów ruchu w obrębie jednolitej powierzchni pieszo-jezdnej; dopuszcza się obsługę przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów.	0,06ha
<b>KD-W.2</b>	nawierzchnia co najmniej ulepszona; szerokość w liniach rozgraniczenia: wg rysunku planu, nie mniej niż 5 m; dopuszcza się zarówno wydzielenie chodników dla ruchu pieszego i jezdni dla ruchu kołowego, jak i obsługę obu ww. rodzajów ruchu w obrębie jednolitej powierzchni pieszo-jezdnej; zakazuje się realizacji zjazdów z przedmiotowej drogi na przyległe działki budowlane; na odcinku pomiędzy terenami <b>ZL.1</b> i <b>ZL.2</b> – droga leśna dla obsługi ww. terenów.	0,05ha
<b>KD-W.3</b>	nawierzchnia co najmniej ulepszona; szerokość w liniach rozgraniczenia: wg rysunku planu, nie mniej niż 5 m; dopuszcza się zarówno wydzielenie chodników dla ruchu pieszego i jezdni dla ruchu kołowego, jak i obsługę obu ww. rodzajów ruchu w obrębie jednolitej powierzchni pieszo-jezdnej; dopuszcza się obsługę przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów..	0,05ha

<b>KD-W.4</b>	nawierzchnia co najmniej ulepszona; szerokość w liniach rozgraniczenia: wg rysunku planu, nie mniej niż 5 m; dopuszcza się zarówno wydzielenie chodników dla ruchu pieszego i jezdni dla ruchu kołowego, jak i obsługę obu ww. rodzajów ruchu w obrębie jednolitej powierzchni pieszo-jezdnej; dopuszcza się obsługę przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów..	0,06ha
<b>KD-W.5</b>	nawierzchnia co najmniej ulepszona; szerokość w liniach rozgraniczenia: wg rysunku planu, nie mniej niż 5 m; dopuszcza się zarówno wydzielenie chodników dla ruchu pieszego i jezdni dla ruchu kołowego, jak i obsługę obu ww. rodzajów ruchu w obrębie jednolitej powierzchni pieszo-jezdnej; dopuszcza się obsługę przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów..	0,08ha

2. Przy zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują wymagania w zakresie parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami) dla dojeżdż i dojazdów oraz odpowiednie przepisy o ochronie p.poż.

3. Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów, o których mowa w ust. 1, w sposób dotychczasowy, do czasu docelowej realizacji ustaleń niniejszego planu.

**§ 14. 1.** Dopuszcza się realizację: budowy, remontów, modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i/lub służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy, wynikającą z aktualnych i prognozowanych potrzeb, w tym skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci napowietrznych, prowadzone za zgodą i według warunków określonych przez jednostki zarządzające ww. sieci i urządzenia, w porozumieniu z zarządcą terenów tras komunikacyjnych, na których terenach sieci i urządzenia te mają być lokalizowane.

2. Budowa, jak również remonty, modernizacja, rozbudowa i/lub przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych pozostałych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zgodnie z innymi, szczegółowymi warunkami, określonymi przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów obiektów i budowli lub pod nimi.

4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego o charakterze publicznym należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych, głównie w liniach rozgraniczających tereny ciągów komunikacyjnych; w przypadkach szczególnych dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi tereny ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz za zgodą właścicieli zajmowanych nieruchomości; ostateczną lokalizację urządzeń oraz tras nowoprojektowanych sieci należy ustalać na etapie przygotowania ich realizacji.

5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować odległości od infrastruktury technicznej zgodne z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi normami.

6. Zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania nakazuje się realizować wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę; ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej należy prowadzić wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.

7. Parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych – na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach DN 100 i DN 125 projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych, w sposób pozwalający na uniknięcie utrudnień w ruchu.

8. Do czasu realizacji sieci wodociągowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę istniejącego zainwestowania na obszarach objętych niniejszym planem ze studni indywidualnych, zlokalizowanych na w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

9. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wg istniejącego i prognozowanego zapotrzebowania planowanej zabudowy: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.

10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi obszarów objętych niniejszym planem dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych z istniejącego zainwestowania do zbiorników szczelnych o odpowiedniej pojemności.

11. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych ani do ziemi.

12. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 14 i 15, odprowadzenie wód opadowych: do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy lub przebudowy, wg warunków technicznych określonych przez zarządcę i eksploatatora sieci kanalizacyjnej.

13. Nie dopuszcza się:

- 1) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
- 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

14. Na terenach lub działkach budowlanych posiadających wystarczające proporcje powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi.

15. W przypadku nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – w sposób określony wyżej, w ust. 12 lub 14.

16. W przypadku konieczności uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzanie ścieków i/lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia, w zakresie wykraczającym poza wymagania ustalone niniejszym planem, ustalenia decyzji o udzieleniu takiego pozwolenia i/lub zgody odnośnie wymaganych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej planowanych przedsięwzięć obowiązują niezależnie, o ile są niesprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

17. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów: z lokalnego systemu elektroenergetycznego przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

18. W celu zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/nn, zlokalizowanych na obszarach objętych niniejszym planem, podłączonych do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci; dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

19. Zasilanie obiektów lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się podłączenie do miejskiego systemu c.o. po jego rozbudowie do parametrów umożliwiających obsługę zainwestowania obszarów objętych niniejszym planem.

20. Ewentualne zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy: z projektowanego systemu gazowniczego, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci gazowniczej.

21. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.

22. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.

### **DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe**

w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

#### **Rozdział 8. Ustalenia dla obszaru 1**

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem MNU :

Symbol terenu	MNU
<b>Powierzchnia terenu</b>	3,51 ha
<b>Przeznaczenie terenu:</b>	
<b>Przeznaczenie podstawowe</b> – mieszkalnictwo jednorodzinne (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej); usługi.	
<b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – zieleń przydomowa; zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).	
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:	
realizację budynków dopuszcza się wyłącznie w strefie wyznaczonej w rysunku planu;	
lokalizację inwestycji realizujących przeznaczenie podstawowe terenu w postaci zabudowy o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej;	
lokalizację inwestycji realizujących przeznaczenie podstawowe terenu wyłącznie w postaci zabudowy usługowej dopuszcza się w budynkach o łącznej powierzchni rzutów nie przekraczającej 200m <sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej;	
w obrębie strefy, o której mowa w pkt-cie 1) lit. a) dopuszcza się realizację wyłącznie przedsięwzięć nieuciążliwych.	
Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – wyznaczone i zwymiarowane w sposób uwidoczniony w rysunku planu.	
Na obowiązującej linii zabudowy nakazuje się sytuować budynki o funkcji mieszkaniowej.	
Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej w sposób innych niż określony w pkt-cie 3) w następujących przypadkach:	
na tej samej działce budowlanej ma być zlokalizowanych więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, przy czym przynajmniej jeden z nich jest lub będzie zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy;	
na tej samej działce budowlanej, w sposób określony w pkt-cie 3), jest lub będzie zlokalizowany budynek o funkcji usługowej o powierzchni rzutu nie mniejszej niż 60m <sup>2</sup> i/lub budynek o funkcji mieszkalno-usługowej.	
Niezależnie od ustaleń pkt. 3) zakazuje się wysuwania przed obowiązującą linię zabudowy (w kierunku drogi obsługującej) rzutów jakichkolwiek budynków realizujących przeznaczenie terenu; dopuszcza się to wyłącznie w przypadku ogrodzeń i obiektów małej architektury.	
Lokalizację inwestycji realizujących przeznaczenie podstawowe terenu w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 15m.	
Lokalizację inwestycji realizujących przeznaczenie podstawowe terenu w postaci zabudowy usługowej na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 15m dopuszcza się wyłącznie w budynkach o łącznej powierzchni rzutów nie przekraczającej 60m <sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej.	
Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.	

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

**Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%.

**Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 30%.

**Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.

**Wysokość budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 3 kondygnacje naziemne;

w przypadku budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie jednorodzinnej – max. 1 kondygnacja naziemna;

w przypadku pozostałych budynków – max. 9m.

**Geometria dachów budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych – dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.), przy czym w przypadku budynków mieszkalnych z dachami innymi niż wielopołaciowe i jednocześnie lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy – nakazuje się utrzymanie kalenicy głównej bryły dachu w układzie prostopadłym względem granic bocznych danej działki budowlanej;

w przypadku budynków niewymienionych w lit. a) – dachy strome, dwupołaciowe złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;

dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m<sup>2</sup>.

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości.

Dopuszcza się:

dokonanie scalenia i podziału terenu na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych;

dokonanie scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, spełniającego łącznie następujące warunki:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie **KD-D.1** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 15m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 400m<sup>2</sup>;

granice boczne działek budowlanych muszą być względem siebie w przybliżeniu równoległe, z tolerancją wzajemnego odchylenia orientacji granic do ±3°.

Zasady, o których mowa w pkt-cie 2) lit. b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:**

Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi publicznej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-D.1**.

Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**

Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

#### **Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w rysunku planu symbolem MN :

<b>Symbole terenów</b>	<b>MN.1 , MN.2 , MN.3 , MN.4 i MN.5</b>
<b>Powierzchnia terenów</b>	MN.1 – 1,70ha MN.2 – 1,59ha MN.3 – 1,15ha MN.4 – 1,87ha MN.5 – 0,58ha
<b>Przeznaczenie terenów:</b>	<p><b>Przeznaczenie podstawowe</b> – mieszkalnictwo jednorodzinne.</p> <p><b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego; zieleń przydomowa; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).</p> <p><b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa zagrodowa.</p>
<b>Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	<p>Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:</p> <p>realizację <b>przeznaczenia podstawowego</b> w postaci budynków mieszkalnych na terenie <b>MN.3</b> dopuszcza się w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i/lub szeregowych, a na pozostałych terenach – wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej;</p> <p>na terenach oznaczonych symbolami <b>MN.1 , MN.2 i MN.3</b> realizację budynków dopuszcza się wyłącznie w strefach wyznaczonych w rysunku planu;</p> <p>zabudowę realizującą przeznaczenie terenów dopuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 15m i powierzchni nie mniejszej niż 400m<sup>2</sup>; działki zlokalizowane na przedmiotowych terenach i niespełniające tych wymagań nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu;</p> <p>realizację <b>przeznaczenia dopuszczalnego</b> w postaci usług dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:</p> <p>zostanie ono zrealizowane w postaci usług nieuciążliwych, zajmujących nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy danej działki budowlanej,</p> <p>zostanie ono zrealizowane po uprzedniej lub przy jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,</p> <p>wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia zlokalizowane zostaną na terenie inwestycji;</p>



realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci zabudowy zagrodowej dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **MN.4** i **MN.5**, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków: planowana inwestycja nie będzie przedsięwzięciem uciążliwym w rozumieniu zdefiniowanym w przepisach niniejszego planu;

planowana inwestycja będzie kontynuacją funkcji istniejącego gospodarstwa rolnego, prowadzonego przez ten sam podmiot;

nowe obiekty inwentarskie o obsadzie powyżej 10 djp będą lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 20m od otworów okiennych i/lub drzwiowych budynków mieszkalnych istniejących lub takich, dla których wydano prawomocne postanowienie o pozwoleniu na budowę.

Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone i zwymiarowane w sposób uwidoczniony w rysunku planu.

Na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się sytuować budynki o funkcji mieszkaniowej.

Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej w sposób innych niż określony w pkt-cie 3) w przypadku gdy na tej samej działce budowlanej ma być zlokalizowanych więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, przy czym przynajmniej jeden z nich jest lub będzie zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy.

Niezależnie od ustaleń pkt. 3) zakazuje się wysuwania przed obowiązujące linie zabudowy (w kierunku drogi obsługującej) rzutów jakichkolwiek budynków realizujących przeznaczenie terenu; dopuszcza się to wyłącznie w przypadku ogrodzeń i obiektów małej architektury.

Na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 30m rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadłe lub równoległe do granic bocznych działek budowlanych.

Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

**Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%.

**Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 50%.

**Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych :** nie określa się.

#### **Wysokość budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 2 kondygnacje naziemne;

w przypadku pozostałych budynków – max. 1 kondygnacja naziemna lecz nie więcej niż 7m.

#### **Geometria dachów budynków projektowanych:**

dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku budynków z dachami innymi niż wielopołaciowe i jednocześnie lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy w obrębie terenów **MN.1** i **MN.2** – kalenica głównej bryły dachu w układzie prostopadłym względem granic bocznych danej działki budowlanej;

w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połąci pod kątem do 20°;

dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m<sup>2</sup>.

#### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości.

Dopuszcza się:

dokonanie scalenia i podziału terenu na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych;

dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, spełniających łącznie następujące warunki:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 15m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 400m<sup>2</sup>;

w przypadku terenów **MN.2**, **MN.4** i **MN.5**, granice boczne działek budowlanych muszą być względem siebie w przybliżeniu równoległe, z tolerancją wzajemnego odchylenia orientacji granic do  $\pm 3^\circ$ .

Zasady, o których mowa w pkt-cie 2) lit. b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**

Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z drogi publicznej oznaczonej w rysunku planu symbolem **KD-D.2**, dróg wewnętrznych, wydzielonych ewentualnie w obrębie przedmiotowych terenów i/lub drogi zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej tereny **MN.4** i **MN.5** od wschodu.

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Na terenach **MN.1**, **MN.3**, **MN.4** i **MN.5**, w obrębie działek budowlanych o nachyleniu powierzchni terenu powyżej 10% mierzonym w dowolnym kierunku na odcinkach pomiędzy granicami tych działek nakazuje się realizację skanalizowanego odwodnienia terenu w celu uniknięcia spływu powierzchniowego wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

**§ 17. Dla terenów lasów, oznaczonych w rysunku planu symbolem **ZL** :**

<b>Symbole terenów</b>	<b>ZL.1</b> , <b>ZL.2</b> i <b>ZL.3</b>
<b>Powierzchnia terenów</b>	<b>ZL.1</b> – 0,78ha <b>ZL.2</b> – 0,07ha <b>ZL.3</b> – 0,08ha
<b>Przeznaczenie terenów:</b>	
<b>Przeznaczenie podstawowe</b> – lasy i zadrzewienia.	
<b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – publicznie dostępne funkcje rekreacji i wypoczynku; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (wewnętrzne drogi leśne, wewnętrzne ciągi piesze i pieszo-rowerowe).	
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	

Nakazuje się zagospodarować tereny poprzez utrzymanie istniejącego drzewostanu i/lub jego wymianę. Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych (budynków).

Realizację przeznaczenia uzupełniającego terenów w zakresie publicznie dostępnych funkcji rekreacji i wypoczynku dopuszcza się w formie utwardzonych nawierzchni ścieżek pieszych i rowerowych oraz placyków, a także małej architektury niekubaturowej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

Grodzenie przedmiotowych terenów dopuszcza się wyłącznie od strony przyległych działek budowlanych.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie dotyczy.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

**Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu:** min. 90%.

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

Dopuszcza się:

scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów;

wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**

Obsługa komunikacyjna terenów **ZL.1** i **ZL.2** za pomocą drogi wewnętrznej, oznaczonej w rysunku planu symbolem **KD-W.2**, na odcinku pomiędzy ww. terenami pełniąc funkcję drogi leśnej.

Realizacja przeznaczenia terenu **ZL.3** nie wymaga skomunikowania.

Dopuszcza się skomunikowanie terenu za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu leśnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszych i rowerowych.

Realizacja przeznaczenia terenów nie wymaga uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Dopuszcza się realizację oświetlenia terenów.

Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Nie dotyczy.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

10%

**Rozdział 9.**  
**Ustalenia dla obszaru 2**

§ 18. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w rysunku planu symbolem U :

<b>Symbole terenów</b>	<b>U.1 i U.2</b>
<b>Powierzchnia terenów</b>	<b>U.1 – 3,22ha</b> <b>U.2 – 3,57ha</b>
<b>Przeznaczenie terenów:</b>	
<p><b>Przeznaczenie podstawowe</b> – zabudowa i zagospodarowanie pod funkcje: usług; powierzchni biurowych dla celów komercyjnych i/lub administracji publicznej; funkcje magazynowe i składowe.</p> <p><b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).</p> <p><b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> – mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa, funkcje produkcji pozarolniczej.</p>	
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
<p>Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:</p> <p>realizację <b>przeznaczenia dopuszczalnego</b> w postaci mieszkalnictwa na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;</p> <p>realizację <b>przeznaczenia dopuszczalnego</b> w postaci funkcji produkcji pozarolniczej na danej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych;</p> <p>wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi funkcji lokalizowanych na danej działce budowlanej zlokalizowane zostaną na tej działce.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi <b>KD-Z.1</b> oraz w odległości 4m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych <b>KD-W.3</b> i <b>KD-W.4</b> .</p> <p>Dopuszcza się zabudowę wyłącznie działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m i obsługiwanych z drogi <b>KD-Z.1</b> bezpośrednio ze zjazdów lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych; zlokalizowane na przedmiotowym terenie działki o szerokości mniejszej niż 18m i/lub nie posiadające dostępu do ww. drogi – nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.</p> <p>Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.</p>	
<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</b>	
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.	
<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.	
<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b>	
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.	
<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:</b>	
<p><b>Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:</b> max. 30%;</p> <p><b>Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:</b> min. 30%;</p> <p><b>Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:</b> nie określa się.</p> <p><b>Wysokość budynków projektowanych:</b> max. 10m.</p> <p><b>Geometria dachów budynków projektowanych:</b></p> <p>dopuszcza się realizację:</p> <p>dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,</p> <p>dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),</p> <p>dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°.</p>	

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości. Dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej **KD-Z.1** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo-jezdnych;

wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>.

Zasady, o których mowa w pkt-cie 2) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**

Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z drogi publicznej, oznaczonej w rysunku planu symbolem **KD-Z.1**.

Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych połączonych z drogą, o której mowa w pkt-cie 1).

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych; lokalizacja ww. elementów systemu gospodarki ściekowej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiednich normach i ustaleniach odpowiednich decyzji administracyjnych.

Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonego w rysunku planu symbolem **MR/MN** :

<b>Symbole terenów</b>	<b>MR/MN.1 i MR/MN.2</b>
<b>Powierzchnia terenów</b>	<b>MR/MN.1 – 14,27ha</b> <b>MR/MN.2 – 15,03ha</b>
<b>Przeznaczenie terenów:</b>	
<b>Przeznaczenie podstawowe</b> – zabudowa zagrodowa, zieleń przydomowa.	
<b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).	

**Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi.

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej;

zabudowę realizującą przeznaczenie terenów dopuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m i powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup>; działki zlokalizowane na przedmiotowych terenach i niespełniające tych wymagań nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu; zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:

stacji paliw,

stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu;

usług montażu autoalarmów,

sklepów całodobowych,

punktów sprzedaży napojów alkoholowych,

reklam świetlnych, parkingów samochodów ciężarowych,

stacji tankowania gazem,

obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 10 djp,

budowli rolniczych,

sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć, o których mowa w lit c) tiret od pierwszego do dziesiątego, w odległości mniejszej niż 20m od otworów okiennych i/lub drzwiowych budynków mieszkalnych istniejących lub takich, dla których wydano prawomocne postanowienie o pozwoleniu na budowę;

realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci usług dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

zostanie ono zrealizowane na działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 1500m<sup>2</sup>,

wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia zlokalizowane zostaną na terenie inwestycji.

Obowiązujące linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczających teren drogi **KD-Z.1** i/lub w sposób określony w rysunku planu.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 4m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych **KD-W.3** i **KD-W.4**.

Na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się sytuować budynki o funkcji mieszkaniowej (zarówno w zabudowie zagrodowej, jak i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej).

Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej w sposób innych niż określony w pkt-cie 4) w przypadku gdy:

na tej samej działce budowlanej ma być zlokalizowanych więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, przy czym przynajmniej jeden z nich jest lub będzie zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy; działka budowlana nie jest obsługiwana z drogi **KD-Z.1** (a np. z istniejącej lub projektowanej drogi wewnętrznej).

Niezależnie od ustaleń pkt. 4) zakazuje się wysuwania przed obowiązujące linie zabudowy (w kierunku drogi obsługującej) rzutów jakichkolwiek budynków realizujących przeznaczenie terenu; dopuszcza się to wyłącznie w przypadku ogrodzeń i obiektów małej architektury.

Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do granic bocznych działek budowlanych.

Pozostałe zasady lokalizacji zabudowy (w tym budowli rolniczych) względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

**Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;

**Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 40%;

**Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.

**Wysokość budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 3 kondygnacje naziemne;

w przypadku budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie jednorodzinnej – max. 1 kondygnacja naziemna;

w przypadku pozostałych budynków – max. 9m.

**Geometria dachów budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych – dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku budynków niewymienionych w lit. a) – dachy strome, dwupołaciowe złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku budynków gospodarczych i usługowych oraz wszystkich budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;

dopuszcza się dachy płaskie nad budynkami usługowymi pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 120m<sup>2</sup>;

dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów nad budynkami lub częściami budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m<sup>2</sup>.

W stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niespełniających wymagań określonych w punktach 1) – 5) dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych w przypadku remontów, przebudowy i/lub rozbudowy istniejącego zainwestowania.

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

Dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej **KD-**

**Z.1** bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i/lub usługową muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup>;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę zagrodową muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>.

Zasady, o których mowa w pkt-cie 2) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Zasady zagospodarowania w strefie bezpieczeństwa napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN, wyznaczonej w odległości 43m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

Na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w pkt-cie 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**

Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z drogi zbiorczej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-Z.1** lub z istniejących dróg wewnętrznych (polnych), zlokalizowanych w strefach wskazanych na rysunku planu.

Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości nie mniejszej niż 6m, połączonych z drogami, o których mowa w pkt-cie 1).

W celu zwiększenia odległości pomiędzy punktami włączenia do ruchu na drodze **KD-Z.1**, zjazdy z ww. drogi dla obsługi działek budowlanych nakazuje się realizować przy granicach bocznych tych działek, w sposób umożliwiający grupowanie w pary zjazdów na poszczególne działki; odległość pomiędzy zjazdami indywidualnymi z ww. drogi, zjazdami zgrupowanymi w parę lub skrzyżowaniami ww. drogi z drogami wewnętrznymi nie może być mniejsza niż 28m.

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

### Rozdział 10. Ustalenia dla obszaru 3

§ 20. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonego w rysunku planu symbolem **MR/MN** :

Symbole terenów	MR/MN.1 i MR/MN.2
Powierzchnia terenów	MR/MN.1 – 7,96ha MR/MN.2 – 6,78ha MR/MN.3 – 3,98ha

**Przeznaczenie terenów:**

Jak w § 19 ust. 1.

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej;

zabudowę realizującą przeznaczenie terenów dopuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m i powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup>; działki zlokalizowane na przedmiotowych terenach i niespełniające tych wymagań nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu;

zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:

stacji paliw,

stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu;

usług montażu autoalarmów,

sklepów całodobowych,

punktów sprzedaży napojów alkoholowych,

reklam świetlnych, parkingów samochodów ciężarowych,

stacji tankowania gazem,

obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 10 djp,

budowli rolniczych,

sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;



zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć, o których mowa w lit c) tiret od pierwszego do dziesiątego, w odległości mniejszej niż 20m od otworów okiennych i/lub drzwiowych budynków mieszkalnych istniejących lub takich, dla których wydano prawomocne postanowienie o pozwoleniu na budowę; realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci usług dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

zostanie ono zrealizowane na działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 1500m<sup>2</sup>, wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia zlokalizowane zostaną na terenie inwestycji.

Obowiązujące linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren drogi **KD-Z.2** i/lub w sposób określony w rysunku planu.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 4m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej **KD-W.5**.

Na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się sytuować budynki o funkcji mieszkaniowej (zarówno w zabudowie zagrodowej, jak i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej).

Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej w sposób innych niż określony w pkt-cie 4) w przypadku gdy:

na tej samej działce budowlanej ma być zlokalizowanych więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, przy czym przynajmniej jeden z nich jest lub będzie zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy; działka budowlana nie jest obsługiwana z drogi **KD-Z.2** (a np. z istniejącej lub projektowanej drogi wewnętrznej).

Niezależnie od ustaleń pkt. 4) zakazuje się wysuwania przed obowiązujące linie zabudowy (w kierunku drogi obsługującej) rzutów jakichkolwiek budynków realizujących przeznaczenie terenu; dopuszcza się to wyłącznie w przypadku ogrodzeń i obiektów małej architektury.

Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równoległe do granic bocznych działek budowlanych.

Pozostałe zasady lokalizacji zabudowy (w tym budowli rolniczych) względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

Jak w § 19 ust. 6.

#### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości. Dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej **KD-Z.2** bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i/lub usługową muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup>;

wydzielane działki budowlane pod zabudowę zagrodową muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>.

Zasady, o których mowa w pkt-cie 2) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**

Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z drogi zbiorczej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-Z.2** lub z dróg wewnętrznej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-W.5**.

Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości nie mniejszej niż 6m, połączonych z drogami, o których mowa w pkt-cie 1).

W celu zwiększenia odległości pomiędzy punktami włączenia do ruchu na drodze **KD-Z.2**, zjazdy z ww. drogi dla obsługi działek budowlanych nakazuje się realizować przy granicach bocznych tych działek, w sposób umożliwiający grupowanie w pary zjazdów na poszczególne działki; odległość pomiędzy zjazdami indywidualnymi z ww. drogi, zjazdami zgrupowanymi w parę lub skrzyżowaniami ww. drogi z drogami wewnętrznymi nie może być mniejsza niż 28m.

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

**§ 21. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **MR** :**

<b>Symbol terenu</b>	<b>MR</b>
<b>Powierzchnia terenu</b>	4,04ha
<b>Przeznaczenie terenu:</b>	
<b>Przeznaczenie podstawowe</b> – zabudowa zagrodowa, zieleń przydomowa.	
<b>Przeznaczenie uzupełniające</b> – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).	
<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:	
realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i/lub bliźniaczej;	
zabudowę realizującą przeznaczenie terenów opuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m i powierzchni nie mniejszej niż 800m <sup>2</sup> ; działki zlokalizowane na przedmiotowym terenie i niespełniające tych wymagań nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu, przy czym przepisy obowiązującego prawa kwalifikujące inwestycję do kategorii zabudowy zagrodowej w związku z wielkością areálu gruntów związanych z danym gospodarstwem obowiązują niezależnie od ustaleń niniejszego planu;	
zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:	
obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 10 djp,	
budowli rolniczych,	
sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;	
zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć, o których mowa w lit c) tiret od pierwsze w odległości mniejszej niż 20m od otworów okiennych i/lub drzwiowych budynków mieszkalnych istniejących lub takich, dla których wydano prawomocne postanowienie o pozwoleniu na budowę.	
Obowiązujące linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczających teren drogi <b>KD-Z.2</b> i/lub w sposób określony w rysunku planu.	

Na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się sytuować budynki o funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej w sposób innych niż określony w pkt-cie 3) w przypadku gdy na tej samej działce budowlanej ma być zlokalizowanych więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, przy czym przynajmniej jeden z nich jest lub będzie zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy.

Niezależnie od ustaleń pkt. 4 zakazuje się wysuwania przed obowiązujące linie zabudowy (w kierunku drogi obsługującej) rzutów jakichkolwiek budynków realizujących przeznaczenie terenu; dopuszcza się to wyłącznie w przypadku ogrodzeń i obiektów małej architektury.

Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do granic bocznych działek budowlanych.

Pozostałe zasady lokalizacji zabudowy (w tym budowli rolniczych) względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

**Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;

**Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 40%;

**Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.

**Wysokość budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych – max. 3 kondygnacje naziemne;

w przypadku pozostałych budynków – max. 9m.

**Geometria dachów budynków projektowanych:**

w przypadku budynków mieszkalnych – dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku pozostałych budynków – dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

w przypadku budynków, o których mowa w lit. b), oraz wszystkich budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;

dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów nad budynkami lub częściami budynków mieszkalnych pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m<sup>2</sup>.

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Nie dotyczy.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości. Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie **KD-Z.2** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;

wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>.

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

Nie określa się.

**Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:**

Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi zbiorczej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-Z.2**.

Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných o szerokości nie mniejszej niż 6m, połączonych z drogami, o których mowa w pkt-cie 1).

W celu zwiększenia odległości pomiędzy punktami włączenia do ruchu na drodze **KD-Z.2**, zjazdy z ww. drogi dla obsługi działek budowlanych nakazuje się realizować przy granicach bocznych tych działek, w sposób umożliwiający grupowanie w pary zjazdów na poszczególne działki; odległość pomiędzy zjazdami indywidualnymi z ww. drogi, zjazdami zgrupowanymi w parę lub skrzyżowaniami ww. drogi z drogami wewnętrznymi nie może być mniejsza niż 28m.

Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu..

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**

Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

**Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

30%

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

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

§ 23. Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lipsku:  
*mgr Marek Łata*







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/201/2012  
Rady Miejskiej w Lipsku  
z dnia 10 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lipsku w sprawie nieuwzględnionych uwag, wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko

W trakcie zorganizowanej w dniu 21.06.2012 r. dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w przedmiotowym planie dwie osoby wniosły uwagi ustnie do protokołu. Spośród nich, uwagi p. Emila Penkały, zam. ul. Partyzantów 21, 27-300 Lipsko - przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko zostały uwzględnione w całości. Uwaga p. Janusza Stolarka, zam. ul. Papiernia 56, 27-300 Lipsko została natomiast przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko odrzucona. Analiza jej treści i sposób jej rozstrzygnięcia oparte zostały na przesłankach opisane poniżej.

**Treść uwagi p. Janusza Stolarka, zam. ul. Papiernia 56, 27-300 Lipsko:**

Postulat wyłączenia z zabudowy nieruchomości zlokalizowanych w obrębie terenów MN.2, MN.4, MN.5 i MNU na Obszarze 1, ze względu na plany wnoszącego uwagę (realizacja biogazowni, siłowni wiatrowych i ekologicznego gospodarstwa rolnego), które wejdą w konflikt funkcjonalno-przestrzenny z projektowanym w planie przeznaczeniem.

**Przesłanki rozpatrzenia:**

Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ze względów formalno-prawnych: zakaz zabudowy dla przedmiotowego obszaru jest sprzeczny z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lipsko. Obszar 1 wchodzi bowiem w skład wskazanej w studium strefy zainwestowania peryferyjnego (ZP); dla strefy tej studium przewiduje następujące zasady zagospodarowania:

a) w zakresie preferencji funkcjonalnych:

- *"funkcje preferowane: mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, usługi komercyjne stopnia podstawowego;*
- *"funkcje niewskazane: przemysł, uciążliwe funkcje związane z produkcją rolną (np. chów bydła owiec i trzody chlewnej, mieszalnie pasz, bazy naprawcze itp.), uciążliwe rzemiosło, mieszkalnictwo wielorodzinne."*

b) w zakresie pozostałych zasad zagospodarowania:

- *"dążyć do podwyższonej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów podanych niżej;*
- *maksymalna wysokość budynków: parter + 2 kondygnacje;*
- *stosować dachy strome o ujednoliconej kolorystyce dla całej strefy;*
- *w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej w miarę możliwości uwarunkowanych istniejącym zainwestowaniem stosować strefowanie funkcji polegające na grupowaniu w wyodrębnionych strefach zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i inwentarskiej lokalizowanej na sąsiadujących ze sobą działkach;*
- *w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla wszystkich terenów strefy przewiduje się minimalny standard jak następuje: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna - odpowiednio do zapotrzebowania poszczególnych funkcji wyżej określonych jako preferowane dla strefy ZP;*
- *wzdłuż ciągów komunikacji kołowej projektować chodniki dla pieszych z uwzględnieniem w miarę możliwości pasów zieleni izolującej je od ulic."*

**Sposób rozpatrzenia przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

Wykaz uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Radę Miejską zawiera tabela nr 1.



**Tabela nr 1: WYKAZ NIEUWZGLĘNIONYCH PRZEZ BURMISTRZĄ MIASTA I GMINY LIPSKO  
UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO, ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27  
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Wykaz dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko.

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu w planie dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 do uchwały Nr XXV/201/2012 z dnia 10 grudnia 2012		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	21.06.2012	Janusz Stolarek, zam. ul. Papiernia 56, 27-300 Lipsko	Postulat wyłączenia z zabudowy nieruchomości zlokalizowanych w obrębie terenów MN.2, MN.4, MN.5 i MNU na Obszarze 1, ze względu na plany wnoszące uwagę (realizacja biogazowni, siłowni wiatrowych i ekologicznego gospodarstwa rolnego), które wejść w konflikt funkcjonalno-przestrzenny z projektowanymi w planie przeznaczeniem.	nieruchomości w obrębie terenów MN.2, MN.4, MN.5 i MNU na Obszarze 1	ustalenia dla terenów MN.2, MN.4, MN.5 i MNU na Obszarze 1	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga zgłoszona ustnie do protokołu. Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ze względu na formalno-prawnych: zakaz zabudowy dla przedmiotu tego obszaru jest sprzeczny z ustaleniami i obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lipsko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/201/2012  
Rady Miejskiej w Lipsku  
z dnia 10 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Lipsku rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

**§ 1.** W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko ustala się, że w granicach jego opracowania występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy:

- a) budowa drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej na terenach KD-D.1-2, o długości 625 mb;
- b) budowa drogi o długości 518 mb zlokalizowanej poza Obszarem 1 wzdłuż jego wschodniej granicy (bez oznaczenia w planie) której realizacja jest niezbędna dla uruchomienia części terenów zainwestowania na tym obszarze;
- c) budowa sieci wodociągowej o długości 1000 mb dla Obszaru 1 i 1880 mb dla Obszaru 2;
- d) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej o długości 1000 mb dla Obszaru 1.

**§ 2.** 1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy lub
  - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
- programu rozwoju lokalnego
  - dotacji i pożyczek z funduszy celowych
  - funduszy unijnych
  - innych środków zewnętrznych lub
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).

2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko, sporządzony został w ramach wykonania przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko przepisów uchwały Rady Miejskiej Nr XXXII/172/2008 z dnia 15.12.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko, zmienionej następnie Uchwałą Nr IV/29/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2011 r. Procedura sporządzenia planu przeprowadzona była na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi, wg stanu prawnego na dzień podjęcia ww. uchwały Rady Miejskiej.

Wnioski do przedmiotowego projektu planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie zmian planu uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i przedmiotowi planu.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko - Jelonek w mieście i gminie Lipsko., zwanego dalej „projektem planu” stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Miejską, o których mowa w art. 55 ust. 2 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.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu zostały w tym projekcie uwzględnione w pełnym zakresie, w szczególności dotyczy to ustaleń względem rozpatrywanego w tej prognozie rozwiązania alternatywnego, jakim było zaniechanie przyjęcia przedmiotowego projektu planu. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia zmian w środowisku zarówno negatywnych - typowych dla tworzenia nowych terenów zurbanizowanych, jak i pozytywnych - wynikających z zaspokojenia zapotrzebowania mieszkańców miasta i gminy Lipsko na tereny o określonej funkcji. Zasięg przekształceń będzie miał charakter lokalny.

Projekt planu przeszedł pozytywnie zakończoną procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (w skrócie SOOŚ), której elementem było sporządzenie dokumentu prognozy oddziaływania na środowisko pozytywnie zaopiniowanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lipsku.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu do prognozy oceny oddziaływania na środowisko projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Pierwsza dotyczyła błędnych oznaczeń w rysunku planu dróg, pomyłek w tekście planu w zakresie obsługi infrastrukturalnej terenów zainwestowania i konieczności usunięcia z zapisów dotyczących procedur innych niż scalenie i podział ze wszystkich zapisów odnoszących się do szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem ze względu na brak podstawy prawnej dla takiej regulacji. Uwzględnienie ww. uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej i zmian w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu. Kolejna uwaga o potrzebie wyłączenia z zabudowy nieruchomości w obrębie terenów MN.2, MN.4, MN.5, i MNU złożona przez p. Janusza Stolaraka zostały uznane za sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lipsko. Ze względu na powyższe nie została uwzględniona. Wnioski do przedmiotowego projektu planu zostały także zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie zmian planu uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i przedmiotowi zmiany.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu zmiany studium zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”:**

Na obszarze miasta i gminy Lipsko obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko, uchwalone uchwałą nr XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999 r., następnie zmienione za pomocą:

- częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lipsko, uchwalonych uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr LI/286/2010 z dn. 7 czerwca 2010 r. oraz
- częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko dla obszarów wskazanych pod funkcje rolniczej przestrzeni produkcyjnej w mieście i gminie Lipsko, uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr LI/287/2010 z dn. 7 czerwca 2010 r.

Przy interpretacji zapisów studium z 1999 dla obszarów nieobjętych ww. zmianami należy wziąć pod uwagę następujące uwarunkowania:

- Studium z 1999 r. sporządzone zostało na podstawie nieobowiązującej aktualnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami), a więc sposób formułowania ustaleń tego dokumentu nie uwzględnia obowiązujących obecnie wymagań odnośnie określania sposobu uwzględniania ustaleń studium w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Ustalenia graficzne studium dla obszaru miasta Lipska zawarte są na rysunku podstawowym (załącznik graficzny pt.: "Kierunki rozwoju"), uzupełnionym schematami problemowymi. Interpretacja zapisów studium musi zatem uwzględniać odniesienie części tekstowej studium do obu ww. części graficznych.
- Różnica skal pomiędzy studium i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz charakter map topograficznych stanowiących podkład do rysunku studium powodują, że zasięg obszarów wskazanych w studium pod poszczególne funkcje musi być traktowany jako orientacyjny i przy sporządzaniu planu miejscowego podlegać interpretacji na podstawie takich elementów jak obiekty topograficzne czy układ podziałów własnościowych.

Przy interpretacji zapisów częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lipsko, uchwalonych uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr LI/286/2010 z dn. 7 czerwca 2010 r. wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania:

- Terminologia zastosowana w ww. dokumencie nie odpowiada ściśle legalnym definicjom zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosowanym w obowiązującym prawie budowlanym. W zmianach studium występuje termin "zabudowa jednorodzinna", który ma zastosowanie także w odniesieniu do budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, ponieważ ww. zmiany studium nie wskazują w ogóle odrębnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Biorąc pod uwagę powyższe, w stosunku do jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w niniejszym planie stosowano wskaźniki określone w zmianach studium dla zabudowy jednorodzinnej.
- objaśnienie rozumienia wskaźnika maksymalnej liczby kondygnacji zabudowy dokonane w ww. dokumencie także nie odpowiada legalnej definicji tego wskaźnika, stosowanej w obowiązującym prawie budowlanym. W zmianach studium poddasze oraz parter częściowo zagłębiony określone są bowiem jako kondygnacja naziemna. Biorąc pod uwagę powyższe wskaźnik liczby kondygnacji interpretowano w niniejszym planie zgodnie z intencją zmian studium, ustalając jego maksymalną liczbę stosownie do funkcji zabudowy.

W odniesieniu do ustaleń obowiązującego studium, obszary objęte opracowaniem przedmiotowego planu znajdują się odpowiednio:

- 1) Obszar 1: we wskazanej w studium z 1999 r. strefie zurbanizowanej miasta Lipska, dla której ustalono odrębne strefowanie funkcji (Obszar 1 wchodzi w skład wskazanej w studium strefy zainwestowania peryferyjnego (ZP), przy czym zainwestowanie części tego obszaru nieprzylegającej bezpośrednio do ul. Gospodarczej, określone zostało w studium jako "uwarunkowane sporządzeniem miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego"); dla ww. strefy zainwestowania peryferyjnego studium przewiduje następujące zasady zagospodarowania:

a) w zakresie preferencji funkcjonalnych:

- *"funkcje preferowane: mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, usługi komercyjne stopnia podstawowego;*
- *funkcje niewskazane: przemysł, uciążliwe funkcje związane z produkcją rolną (np. chów bydła owiec i trzody chlewnej, mieszalnie pasz, bazy naprawcze itp.), uciążliwe rzemiosło, mieszkalnictwo wielorodzinne."*

b) w zakresie pozostałych zasad zagospodarowania:

- *"dążyć do podwyższonej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów podanych niżej;*
- *maksymalna wysokość budynków: parter + 2 kondygnacje;*
- *stosować dachy strome o ujednocionej kolorystyce dla całej strefy;*
- *w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej w miarę możliwości uwarunkowanych istniejącym zainwestowaniem stosować strefowanie funkcji polegające na grupowaniu w wyodrębnionych strefach zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i inwentarskiej lokalizowanej na sąsiadujących ze sobą działkach;*
- *w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla wszystkich terenów strefy przewiduje się minimalny standard jak następuje: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna - odpowiednio do zapotrzebowania poszczególnych funkcji wyżej określonych jako preferowane dla strefy ZP;*
- *wzdłuż ciągów komunikacji kołowej projektować chodniki dla pieszych z uwzględnieniem w miarę możliwości pasów zieleni izolującej je od ulic."*

2) Obszar 2: w obrębie obszaru objętego częściowymi zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lipsko, uchwalonych uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr LI/286/2010 z dn. 7 czerwca 2010 r., zawierając tereny o preferencji funkcjonalnej pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług (MR) i zabudowę produkcyjno-usługową (PU); dla terenów tych zmiany studium przewidują odpowiednio:

a) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania:

- *"w obrębie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa ( PU ) należy stosować strefowanie funkcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zainwestowanych pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego; w jego części południowej i południowo-wschodniej należy preferować zabudowę mieszkaniową lub nieuciążliwe usługi, ewentualnie zieleni izolacyjną, oddzielającą funkcje produkcyjno-usługowe od przyległych terenów zainwestowania mieszkalno-usługowego;*
- *wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów wskazanych pod zainwestowanie: średnio w zakresie 20-30%, zróżnicowany w zależności od preferowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania;*
- *wskaźnik minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 40% w przypadku terenów nie posiadających dostępu do systemów odprowadzania wód opadowych (kanalizacja deszczowa lub rowy odwadniające); w przypadku terenów posiadających dostęp do systemów odprowadzania wód opadowych – nie określa się;*
- *maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy zagrodowej – max. 2 kondygnacje naziemne (parter + piętro lub podpiwniczenie częściowo zagłębione + poddasze użytkowe); dla zabudowy jednorodzinnej max. 3 kondygnacje (parter + 2 piętra lub parter + piętro + podpiwniczenie częściowo zagłębione + poddasze użytkowe) dla zabudowy wielorodzinnej – max. 4 kondygnacje, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej max. wysokość elewacji: 10m; dla zabudowy terenów urządzeń infrastruktury technicznej – nie określa się.*

- wskaźniki: maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych i maksymalnej wysokości zabudowy winny być uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez ich przeniesienie lub wymagane obowiązującym prawem uszczegółowienie w odpowiednich ustaleniach tych planów, odnoszących się do formy i zasad zagospodarowania terenów przeznaczanych pod zabudowę."

b) w zakresie zasad przenoszenia ustaleń zmian studium do planów miejscowych:

- "proporcje powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę z stosunku do powierzchni terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów otwartych mogą różnić się w granicach  $\pm 30\%$  pomiędzy odpowiednimi proporcjami powierzchni tych terenów, wyznaczonych w planach i niniejszych zmianach Studium, pod warunkiem, że projektowane w planach tereny zabudowy nie będą wyznaczone w obrębie wskazanych w niniejszej zmianie terenów systemu przyrodniczego oraz stref wyłączonych z zabudowy;
- proporcje powierzchni terenów wskazanych pod różne kategorie funkcji zabudowy mogą różnić się w granicach  $\pm 50\%$  pomiędzy odpowiednimi proporcjami powierzchni tych terenów, wyznaczonych w planach i w zmianach Studium."

c) w zakresie ochrony środowiska:

- "dążyć do maksymalnej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów podanych wyżej, w punkcie 2 niniejszego rozdziału;
- stosować ujednoliconą kolorystykę dachów stromych;
- w planach miejscowych ustanawiać zasady umożliwiające realizację gminnego programu gospodarki odpadami;
- preferować odprowadzanie ścieków za pomocą gminnego systemu kanalizacji sanitarnej (budowa zbiorników szczelnych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszczalna czasowo lub tylko w uzasadnionych przypadkach); preferować rozwiązania proekologiczne w gospodarce ciepłej (c.o., paliwa proekologiczne w kotłowniach indywidualnych, źródła energii odnawialnej, itp.);
- lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych, instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach;
- na terenach usług i mieszkalnictwa z zielenią towarzyszącą ograniczać przekształcenia elementów przyrodniczych (w tym zmiany ukształtowania terenu i wycinka istniejących drzew) do minimum niezbędnego dla realizacji zamierzonej inwestycji;
- unikać lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w miejscach eksponowanych w stosunku do przestrzeni publicznych
- dla dróg obsługujących tereny mieszkaniowe stosować rozwiązania komunikacyjne wymuszające ruch kołowy uspokojony."

3) Obszar 3: we wskazanej w studium z 1999 r. strefie zagospodarowania pod funkcje intensywnego rolnictwa (IR), zawierając tereny o preferencji funkcjonalnej osadnictwa wiejskiego (MR); dla terenów tych studium przewiduje:

a) w zakresie preferencji funkcjonalnych:

- "funkcje preferowane: mieszkalnictwo rolnicze, mieszkalnictwo jednorodzinne, hodowla i chów zwierząt, składowanie płodów rolnych, usługi niezbędne do obsługi funkcji podstawowych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwa produkcja pozarolnicza (rzemiosło);
- funkcje niewskazane: mieszkalnictwo wielorodzinne (blokowe), hodowla i chów zwierząt w systemie beściółkowym, uciążliwa produkcja pozarolnicza;"

b) w zakresie pozostałych zasad zagospodarowania:

- *"należy dążyć do koncentracji zabudowy w rejonach już obecnie zainwestowanych;*
- *usługi lokalizować w rejonach koncentracji terenów osadniczych;*
- *wyposażać w urządzenia infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności obszary najbardziej zainwestowane i węzłowe pod względem przestrzennym;*
- *zainwestowanie o charakterze uciążliwym lokalizować poza skupiskami zabudowy mieszkaniowej w rejonach najmniejszego zainteresowania osiedleńczego;*
- *ujednolicać charakter architektury nowych i adaptowanych obiektów;*
- *ujednolicać linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone istniejącą trwałą zabudową;*
- *linie zabudowy od dróg na terenach niezabudowanych, lub luźno zabudowanych, ustalać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;*
- *rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;*
- *w strefach sąsiedztwa obiektów zabytkowych dostosowywać architekturę budynków nowoprojektowanych oraz sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich;*
- *sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego;*
- *scalać tereny rozdrobione dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;*
- *przeznaczać na cele nierolnicze obiekty, gospodarstwa i tereny jedynie w przypadku ich nieprzydatności rolniczej;*
- *uwzględniać w działalności realizacyjnej przepisy dotyczące obszarów chronionych."*

Ustalenia niniejszego planu realizują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym studium poprzez uwzględnienie wyżej opisanych preferencji funkcjonalnych i zasad zagospodarowania określonych w studium dla poszczególnych terenów, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz pozostałych ustaleń studium w zakresie ochrony środowiska, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, itp.

Na obszarach objętych planem studium nie wskazuje natomiast:

- obiektów lub obszarów objętych lub planowanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów obowiązującego prawa;
- terenów zamkniętych;
- obszarów narażonych na ryzyko powodzi lub osuwania się mas ziemnych;
- innych obiektów lub obszarów, dla obowiązują lub należy ustanowić szczególne zasady zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko, uchwalone uchwałą nr XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lipsku:  
*mgr Marek Łata*

- 
- <sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.
- <sup>2)</sup> Uchwała Nr XXXII/170/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko dla wybranych rejonów nowej zabudowy w mieście i gminie Lipsko.

Uchwała Nr XXXV/1888/2009 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 16 lutego 2009r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Lipsku nr XXXII/170/2008 z dnia 15 grudnia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko.

Uchwała Nr LI/286/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko dla wybranych rejonów nowej zabudowy w mieście i gminie Lipsko .

Uchwała Nr LIII/304/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 13 września 2010r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LI/286/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia częściowych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko dla wybranych rejonów nowej zabudowy w mieście i gminie Lipsko poprzez sprostowanie oczywistej omyłki.

zmiany: Uchwała Nr XXXII/171/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 15 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko dla obszarów wskazanych pod funkcje rolniczej przestrzeni produkcyjnej w mieście i gminie Lipsko.

Uchwała Nr LI/287/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko dla obszarów wskazanych pod funkcje rolniczej przestrzeni produkcyjnej w mieście i gminie Lipsko.