

Rozdział 5
Mienie i finanse

§ 18.

Sołectwo prowadzi gospodarkę finansową w ramach budżetu gminy i nie tworzy własnego budżetu.

§ 19.

1. Sołectwo zarządza i korzysta z przekazanego mienia komunalnego.
2. Obowiązkiem Sołtysa i Rady Sołeckiej jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu mieniem zgodnie z jego przeznaczeniem i jego ochroną.

Rozdział 6
**Nadzór i kontrola
działalności jednostki pomocniczej**

§ 20.

1. Kontrola działalności organów sołectwa sprawowana jest na podstawie kryteriów zgodności z prawem, celowości, rzetelności i gospodarności.
2. Kontrolę nad działalnością organów sołectwa sprawują Wójt oraz Rada Gminy poprzez Komisję Rewizyjną.

3. Czynności nadzoru i kontrole wykonywane są osobiście lub przez upoważnione osoby działające w imieniu Wójta lub Komisję Rewizyjną Rady Gminy.
4. Z kontroli sporządza się protokół, który przedstawia się kontrolowanemu.
5. Organ kontroli ma prawo badania dokumentacji, będącej w posiadaniu kontrolowanego oraz żądania złożenia pisemnych wyjaśnień, związanych z funkcjonowaniem sołectwa, przez Sołtysa i członków Rady Sołeckiej.

Rozdział 7
Postanowienia końcowe

§ 21.

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie ma zastosowanie ustawa o samorządzie gminnym oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy.
2. W przypadkach spornych postanowienia statutu interpretuje wiążąco Wójt Gminy.
3. Zmiany statutu dokonuje Rada Gminy w trybie przewidzianym dla jego uchwalenia.

4919

**UCHWAŁA Nr X/61/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU**

z dnia 4 lipca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Lipsku uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Stwierdza się zgodność zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko, o którym mowa w § 2, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko” uchwalonego uchwałą XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dnia 30 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko, zwane dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

3. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr XLVII/257/2010 z dnia 1 lutego 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowych zmian planu, obszar objęty opracowaniem pokrywa się z granicami obszaru objętego planem zmienianym.

§ 2.1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1:1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) linie rozgraniczające dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných;
- 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 – uzasadnienie stwierdzenia zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 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 na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 lub alternatywne, 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) przeznaczeniu alternatywnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie w miejsce jego przeznaczenia podstawowego i (ewentualnie) uzupełniającego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki;
- 10) liniach rozgraniczających tereny – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
- 11) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów do budowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – 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: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokiennic

- ków, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 13) obowiązujących liniach zabudowy – 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 obowiązuje nakaz lokalizacji najbliższych granicy tej działki budowlanej krawędzi lub punktów rzutów tej zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
 - 14) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, place i ulice, w tym zwłaszcza wchodzące w skład wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów przestrzeni publicznej;
 - 15) orientacyjnych liniach projektowanych podziałów własnościowych – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane lub nie) oddzielające na rysunku planu działki budowlane w obrębie jednego terenu, ilustrujące ustalone w planie zasady podziału nieruchomości;
 - 16) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość 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;
 - 17) frontach działek budowlanych – należy przez to rozumieć granice pomiędzy tymi działkami i działkami lub liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych obsługującego przedmiotowe działki budowlane;
 - 18) granicach bocznych działek budowlanych – należy przez to rozumieć granice posiadające punkt wspólny z frontem przedmiotowych działek budowlanych;
 - 19) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy granicami bocznymi działki budowlanej;
 - 20) powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu) – należy przez to rozumieć zajęta przez budynki powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu;
 - 21) wysokości zabudowy – 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;
 - 22) usługach - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i podmiotów gospodarczych, w tym produkcji rzemieślniczej (w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlane lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa;
 - 23) mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością – należy przez to rozumieć mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego lub
 - b) stróża, technologa, palacza, itp., o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność.
 - 24) otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych) - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
 - 25) wbudowanych miejscach parkingowych - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;
 - 26) 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. 28 (przedsięwzięcia (funkcje, usługi, produkcja itp.) o uciążliwości, „trudnomierzalnej”);

- 27) 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;
- 28) 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 ta działalność, wywołującą poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym np.: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, punkty sprzedaży napojów alkoholowych, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych, stacje tankowania gazem, itp.;
- 29) strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii średniego i 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 ustalania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 30) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) lub aktów wykonawczych do tych ustaw, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustalona w ww. przepisach definicją.

Rozdział II Ustalenia ogólne

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej – oznaczony symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy usługowej z alternatywą mieszkalnictwa jednorodzinnego – oznaczone symbolem U/MN,
- 4) teren usług – oznaczony symbolem U,
- 5) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US,
- 6) teren urządzeń komunikacji – oznaczony symbolem KP,
- 7) teren urządzeń komunikacji oraz usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem KPUS,
- 8) teren lasów – oznaczony symbolem ZL,
- 9) tereny dróg publicznych i urządzeń komunikacyjnych – oznaczone symbolami odpowiednio: KD-L – dla dróg w klasie drogi lokalnej, KD-D – dla dróg w klasie drogi dojazdowej.

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

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów 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 pkt 1, 2, 3, 4 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Granicami terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, z zastrzeżeniem szczegółowych zasad lokalizacji przedmiotowych funkcji określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, są linie rozgraniczające terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: US i KPUS.

I. 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. 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) nowa zabudowa powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne;
- 2) nowa 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 w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych i okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 45°;
- 3) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu;

4) zabudowa usługowa winna być przystosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach i normach.

3. 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: 1,80m, podmurówka o maksymalnej wysokości 60cm; wypełnienie ażurowe (minimum 50% prześwitu), dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 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 balkonach,
 - f) na budowlach 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.

4. 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.

5. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych innych niż garażowe we frontowej części działki budowlanej; dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i technicznych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.

6. W strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, wyznaczonych w odległości 6m od osi 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. Ustalenia dla stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 6 obowiązują tylko do czasu przełożenia lub skablowania tych linii.

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

9. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

11. 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.

II. 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 przewidywa-

nym 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 dnia 7 maja 2010r. 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 – jako tereny przeznaczone pod budowę mieszkaniową,
- 2) tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: MNU i U/MN – jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) teren oznaczony w rysunku planu symbolem: US – jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Na obszarze objętym planem nie występują (na dzień uchwalenia niniejszego planu): zabytki, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej ani inne obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

2. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.

3. Poza rejonami, o których mowa w ust. 2, 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.

4. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 3 pkt a) 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.

IV. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”, na obszarze objętym 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.

V. 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.

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

§ 10.1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

VII. 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-L – drogi lokalne w klasie funkcjonalnej „L”,
- 2) KD-D – drogi dojazdowe w klasie funkcjonalnej „D”, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są liniami rozgraniczającymi ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

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

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. 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 niniejszego 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 (w skrócie: mp) 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 dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) Administracja i finanse – liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych - min. 3,5;
- 2) Obiekty handlowe – liczba miejsc parkingowych na 100m² powierzchni sprzedaży - min. 3;

3) Gastronomia – liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych - min. 3;

4) Hotele - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc hotelowych - min. 4;

5) Zakłady produkcyjne i rzemieślnicze - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych - min. 3.

10. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalno-usługowe 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.

§ 14.1. Dopuszcza się realizację: budowy, remontów, modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz 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 rozgrani-

czającymi tereny ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz za zgodą właścicieli zajmowanych nieruchomości; ostateczną lokalizację urządzeń oraz tras nowo-projektowanych 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 na obszarze objętym niniejszym planem 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. 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.

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

10. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 12 i 13, 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.

11. Nie dopuszcza się:

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

12. 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.

13. W przypadku nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – w sposób określony wyżej, w ust. 10.

14. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem US dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego niniejszym planem; lokalizacja ww. elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiednich normach i ustaleniach odpowiednich decyzji administracyjnych.

15. 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.

16. 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.

17. W celu zaspokojenia zapotrzebowania za-inwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN, zlokalizowanych na obszarze objętym 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.

18. 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.

19. 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.

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

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w rysunku planu symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5 i MN.6:

Symbole terenów - MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5 i MN.6

Powierzchnia terenów - MN.1 – 2,45ha; MN.2 – 2,00ha; MN.3 – 1,60ha; MN.4 – 1,60ha; MN.5 – 5,31ha; MN.6 – 0,88ha

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego; zielen przydomowa; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) Realizację przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem MN.5 dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.
 - 2) Na pozostałych terenach realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej.
 - 3) Realizację przeznaczenia dopuszczalnego opuszcza się wyłącznie w postaci usług nieuciążliwych, zajmujących nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy danej działki budowlanej.
 - 4) Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem MN.5 zakazuje się realizacji przeznaczenia innego niż podstawowe i uzupełniające.
 - 5) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowę realizującą przeznaczenie terenów dopuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 13m; działki o szerokości mniejszej niż 13m zlokalizowane na przedmiotowych terenach nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu;
 - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej i/lub garażowej na danej działce budowlanej dopuszcza się pod następującymi warunkami:
 - uprzednio lub jednocześnie zostanie na tej działce zrealizowane przeznaczenie podstawowe terenu,
 - łączna powierzchnia zajęta tymi budynkami nie przekroczy 10% powierzchni tej działki,
 - zostaną one zlokalizowane w głębi działki budowlanej, za budynkami mieszkalnymi;

- c) realizację przeznaczenia dopuszczalnego na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce.
- 6) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy dla budynków realizujących przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne – wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-L.4, KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3 i KD-D.4, linii rozgraniczających drogi wewnętrzne (nie licząc linii zabudowy równoległych do poszerzeń tych dróg w miejscach placów nawrotnych, które ustala się jako nieprzekraczalne linie zabudowy), wyznaczone w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN.5 i MN.6 oraz linii rozgraniczającej teren MN.4 od południa;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 4m od linii rozgraniczających przedmiotowe tereny od strony ciągów komunikacyjnych niewymienionych w lit. a).
 - 7) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równoległe do granic bocznych działek budowlanych.
 - 8) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30%.
 - 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 50%.
 - 3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:
 - a) w przypadku wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 10-16m,
 - b) w przypadku bliźniaczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 16-18m łącznie dla obu segmentów budynku;
 - c) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych – max. 5m.
 - 4) Wysokość budynków projektowanych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;
 - b) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych – max. 4m.
 - 5) Geometria dachów budynków projektowanych:
 - a) dachy strome, dwupołaciowe lub złożone z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.), w przypadku budynków lokalizowanych we frontach działek budowlanych - z kalenicą głównej bryły dachu w układzie równoległym względem drogi obsługującej daną działkę budowlaną;
 - b) w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;
 - c) dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m².
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych.
 - 2) Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami:
 - a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3 i KD-D.4, dróg wewnętrznych, wydzielonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN.5 lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej teren MN.4 od południa;
 - b) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m dla działek pod budynki mieszkalne wolnostojące lub nie mniejszą niż 13m dla działek pod odrębne segmenty w budynkach bliźniaczych;
 - c) granice boczne działek budowlanych muszą być względem siebie w przybliżeniu równoległe, z tolerancją wzajemnego odchylenia orientacji granic do $\pm 3^\circ$.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) Zasady zagospodarowania w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, wyznaczonej w odległości 6m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu; obowiązują tylko do czasu przełożenia lub skablowania ww. linii.
 - 2) Na warunkach określonych przez właściciwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w ust. 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej SN.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3 i KD-D.4, dróg wewnętrznych, wydzielonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN.5 lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej teren MN.4 od południa.
 - 2) Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem MN.5, w celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie w obrębie tego terenu dróg wewnętrznych o parametrach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających jak w przypadku dróg publicznych dojazdowych.
 - 3) Dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt-cie 2), na publiczne drogi dojazdowe po jej uprzednim wydzieleniu w liniach rozgraniczających, określonych w rysunku planu.
 - 4) 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.
 - 5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
 - 6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. 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.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

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

Symbol terenu MNU

Powierzchnia terenu 1,40ha

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej).
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – usługi; rzemiosło; produkcja pozarolnicza; zieleń przydomowa; zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
 - b) budynki mieszkalne realizujące przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach budowlanych nakazuje się realizować w obowiązującej linii zabudowy od strony drogi na terenie KD-D.3, w strefie o szerokości 20m wzdłuż tej linii;
 - c) w strefie, o której mowa w lit. b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie przedsięwzięć nieuciążliwych;
 - d) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci usług, rzemiosła i/lub produkcji pozarolniczej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (mieszkalnictwo wielorodzinne), z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością.

2) Linie zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren z terenem drogi KD-D.3;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – wyznaczone w odległości 4m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren z terenem drogi KD-L.2 i w odległości 6m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren z terenem drogi KD-L.3.
- 3) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
- 4) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%;

2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 25%;

3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:

a) w przypadku wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 10-16m

b) w przypadku pozostałych budynków – nie określa się.

4) Wysokość budynków projektowanych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;

b) w pozostałych budynków garażowych – max. 8m;

5) Geometria dachów budynków projektowanych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy strome, dwupołaciowe lub złożone z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.), z kalenicą głównej bryły dachu w układzie równoległym względem drogi obsługującej daną działkę budowlaną;

b) w przypadku pozostałych budynków – dachy strome, dwupołaciowe lub złożone z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

- c) w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopłaciowych, o nachyleniu płaci pod kątem do 20°;
 - d) dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m².
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych.
 - 2) Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami:
 - a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.3 i KD-L.3;
 - b) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m;
 - c) granice boczne działek budowlanych muszą być względem siebie w przybliżeniu równoległe, z tolerancją wzajemnego odchylenia orientacji granic do ±3°.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Nie określa się.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z dróg dojazdowej i lokalnej, oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.3 i (ewentualnie) KD-L.3.
 - 2) 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.
 - 3) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
 - 4) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%
- § 17. Dla terenu usług, oznaczonego w rysunku planu symbolem U:
- Symbol terenu U
- Powierzchnia terenu 1,03ha
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – funkcje: usług publicznych sportu i rekreacji, kultury, pomocy społecznej, służby zdrowia i/lub oświaty; usług komercyjnych sportu i rekreacji, rozrywki i/lub gastronomii, powierzchni biurowych dla celów komercyjnych i/lub administracji publicznej.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń towarzysząca (w tym izolacyjna); obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo, w tym mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, usługi handlu.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację przeznaczenia dopuszczalnego na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;
 - b) lokalizację funkcji mieszkalnych realizujących przeznaczenie dopuszczalne dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wydzielonych w budynkach o funkcji mieszkalno-usługowej;
 - c) lokalizację funkcji handlowych realizujących przeznaczenie dopuszczalne dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m², dla danej działki budowlanej, wydzielonych w budynkach realizujących przeznaczenie podstawowe.
- 2) Realizację funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się zarówno w formie budynków (hale sportowe lub sportowo-widowiskowe, kryte baseny, korty, itp.), jak i obiektów otwartych (boiska sportowe, place gier i/lub zabaw, itp.).
 - 3) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 10m od linii rozgraniczających tereny przyległych dróg lokalnych KD-L.1 i KD-L.3 oraz w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej KD-D.7.
 - 5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem zagospodarowania istniejącego na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%;
 - 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
 - 3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: nie określa się.
 - 4) Wysokość budynków projektowanych: max. 12m.
 - 5) Geometria dachów budynków projektowanych: dopuszcza się realizację:
 - a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
 - b) dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
 - c) dachów stromych, jednopółciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°,
 - d) dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
 - 2) Dopuszcza się:
 - a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
 - b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
 - c) 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 dróg publicznych lokalizowanych na terenach KD-L.1, KD-L3 i/lub KD-D.7;
 - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać powierzchnię nie mniejszą niż 800m².
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Nie określa się.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z dróg, oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-L.1, KD-L3 i/lub KD-D.7.
 - 2) Dopuszcza się dodatkowe skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.
 - 3) 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.
 - 4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
 - 5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkательно-usługowej, oznaczonych w rysunku planu symbolami U/MN.1, U/MN.2 i U/MN.3:

Symbol terenów U/MN.1, U/MN.2 i U/MN.3

Powierzchnia terenów U/MN.1 – 0,90ha U/MN.2 – 0,64ha U/MN.3 – 0,56ha

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe usługi komercyjne wszystkich rodzajów, funkcje powierzchni biurowych dla celów komercyjnych.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń towarzysząca (w tym izolacyjna); obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo, w tym mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.
 - 4) Przeznaczenie alternatywne – mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym budynki gospodarcze i garażowe, zieleń przydomowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację przeznaczenia dopuszczalnego na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;
 - b) lokalizację funkcji mieszkalnych realizujących przeznaczenie dopuszczalne dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wydzielonych w budynkach o funkcji mieszkalno-usługowej z usługami w kondygnacji parteru;
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne terenów na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 20m;
 - d) realizację przeznaczenia podstawowego w postaci obiektów handlowych dopuszcza się wyłącznie w budynkach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m² dla danej działki budowlanej;
 - e) realizację przeznaczenia alternatywnego na danej działce budowlanej dopuszcza się, na zasadach określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w § 15 ust. 2 pkt 2), 3), 5), 6) i 7), wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- zaniechana zostanie na tej działce realizacja przeznaczenia terenu na zasadach określonych w paragrafie niniejszym dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - działka ta bezpośrednio przylega do innej działki budowlanej zainwestowanej pod funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego, lub dla której wydano prawomocne pozwolenie na budowę dla takiego zainwestowania.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych w rysunku planu symbolami: KD-D.3, KD-D.4, KD-L.1, KD-L.3, KD-L.4 oraz linii rozgraniczającej teren U/MN.3 od południa.
 - 3) W przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego, linie zabudowy od strony dróg KD-D.3, KD-D.4, KD-L.3, KD-L.4 oraz linii rozgraniczającej teren U/MN.3 od południa należy traktować jak obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2 pkt 6) lit. a).
 - 4) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego – max. 40%;
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – max. 30%.
 - 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego – min. 20%;
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – min. 30%;
 - 3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:
 - a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego – nie określa się;
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 6 pkt 3).
 - 4) Wysokość budynków projektowanych:
 - a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego – max. 12m;
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 6 pkt 4).
 - 5) Geometria dachów budynków projektowanych:
 - a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - realizację dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
 - realizację dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 6 pkt 5).

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
 - 2) W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniające i (ewentualnie) dopuszczalnego dopuszcza się:
 - a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów;
 - b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszojezdnych dla obsługi przeznaczenia terenów w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - c) 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 dróg publicznych zlokalizowanych na terenach KD-D.3, KD-D.4, KD-L.1, KD-L.3, KD-L.4 i/lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej teren U/MN.3 od południa;
 - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać powierzchnię nie mniejszą niż 800m².
 - 3) W przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
 - a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.3, KD-D.4, KD-L.3, KD-L.4 i/lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej teren U/MN.3 od południa;
 - b) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m dla działek pod budynki mieszkalne wolnostojące lub nie mniejszą niż 13m dla działek pod odrębne segmenty w budynkach bliźniaczych;
 - c) granice boczne działek budowlanych muszą być względem siebie w przybliżeniu równoległe, z tolerancją wzajemnego odchylenia orientacji granic do $\pm 3^\circ$.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Nie określa się.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z dróg publicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem KD-D.3, KD-D.4, KD-L.1, KD-L.3, KD-L.4 lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obrębem obszaru objętego niniejszym planem, przyległej do linii rozgraniczającej teren U/MN.3 od południa.
 - 2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych, na których ma być realizowane przeznaczenie inne niż alternatywne za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszojezdnych.
 - 3) 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.
 - 4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.
 - 5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. 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.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%

§ 19. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego w rysunku planu symbolem US:

Symbol terenu US

Powierzchnia terenu 1,67ha

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – publiczne lub komercyjne usługi sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, itp.), obiekty małej architektury parkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się niezależnie od siebie, w dowolnych proporcjach i kolejności realizacji.
- 2) Realizację funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się zarówno w formie budynków (hale sportowe, kryte baseny, korty, itp.), jak i obiektów otwartych (boiska sportowe, place gier i/lub zabaw, itp.).
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – wyznaczona w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren drogi KD-L.4.
- 4) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
- 5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem obiektów istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 15%;
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 80%;
- 3) Wskaźniki realizowanej na poszczególnych działkach budowlanych powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, określone w pkt-ach 1) i 2), nakazuje się bilansować w obrębie całego terenu; w przypadku wyczerpania w obrębie wydzielonych działek budowlanych dopuszczalnego limitu powierzchni zabudowy i/lub uszczelnienia powierzchni dla całego terenu, zakazuje się dalszego uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej poza tymi działkami.
- 4) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: nie określa się.
- 5) Wysokość budynków projektowanych: max. 10m.
- 6) Geometria dachów budynków projektowanych: dopuszcza się realizację:
 - a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
 - b) dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
 - c) dachów stromych, jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°,
 - d) dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
 - 2) Dopuszcza się:
 - a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
 - b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
 - c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
 - wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie KD-L.4;
 - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 30m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 2000m².
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) Zasady zagospodarowania w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, wyznaczonej w odległości 6m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu; obowiązują tylko do czasu przełożenia lub skablowania ww. linii.
 - 2) Na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w ust. 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej SN.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi publicznej, oznaczonej w rysunku planu symbolem KD-L.4.
 - 2) Dopuszcza się dodatkowe skomunikowanie terenu za pomocą wydzielonego w obrębie przedmiotowego terenu, w sposób uwidoczniony w rysunku planu, drogi wewnętrznej lub wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.
 - 3) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN (umożliwiający realizację oświetlenia zainwestowania terenu w postaci boisk i/lub parku).
 - 4) W przypadku realizacji przeznaczenia terenu w formie budynków, nakazuje się rozszerzenie zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną o zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
 - 6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 20. Dla terenu urządzeń komunikacji oraz usług sportu i rekreacji, oznaczonego w rysunku planu symbolem KPUS:

Symbol terenu KPUS

Powierzchnia terenu 1,23ha

 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – urządzenia komunikacji w tym: parkingi i miejsca postojowe, dla samochodów osobowych i autobusów; publiczne lub komercyjne usługi sportu i rekreacji (boiska sportowe, place gier i/lub zabaw, itp. wraz z zapleczem socjalnym i zielenią towarzyszącą); zieleń parkowa.

- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) Realizację funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej przedmiotowego terenu, w strefie zlokalizowanej w północnej jego części, uwidocznionej w rysunku planu.
 - 2) Poza strefą lokalizacji funkcji usług sportu i rekreacji, o której mowa w pkt-cie 1) nakazuje się realizację parkingów dla obsługi przyległego stadionu sportowego i/lub zainwestowania obszarów przyległych.
 - 3) W strefie, o której mowa w pkt-cie 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i parkingowych.
 - 4) Poza obiektami stanowiącymi zaplecze socjalne dla funkcji usług sportu i rekreacji, lokalizowanymi w strefie, o której mowa w pkt-cie 1), zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych (budynków).
 - 5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem obiektów istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 5%;
 - 2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 50%;
 - 3) Wskaźniki realizowanej na poszczególnych działkach budowlanych powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, określone w pkt-ach 1) i 2), nakazuje się bilansować w obrębie całego terenu; w przypadku wyczerpania w obrębie wydzielonych działek budowlanych dopuszczalnego limitu powierzchni zabudowy i/lub uszczelnienia powierzchni dla całego terenu, zakazuje się dalszego uszczuplania powierzchni biologicznie czynnej poza tymi działkami.
 - 4) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: nie określa się.
 - 5) Wysokość budynków projektowanych: max. 4m.
 - 6) Geometria dachów budynków projektowanych: dopuszcza się realizację:
 - a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
 - b) dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40°,
 - c) dachów stromych, jednapołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
 - 2) Dopuszcza się:
 - a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
 - b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
 - c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na dwie odrębne działki budowlane: pod funkcje usług sportu i rekreacji w strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 1) oraz pod parkingi dla obsługi przyle-

głego stadionu sportowego i/lub za-inwestowania obszarów przyległych, pod warunkiem, że obie wydzielane działki budowlane będą mieć zapewniony dostęp do istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem, przyległych do przedmiotowego terenu od zachodu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Nie określa się.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem, przyległych do przedmiotowego terenu od zachodu.
 - 2) Dopuszcza się dodatkowe skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.
 - 3) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN (umożliwiający realizację oświetlenia zainwestowania terenu).
 - 4) W przypadku realizacji przeznaczenia terenu w postaci obiektów zaplecza socjalnego dla usług sportu i rekreacji, nakazuje się rozszerzenie zakresu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną działki przeznaczonej pod te usługi o zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
 - 6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 21. Dla terenu urządzeń komunikacji, oznaczonego w rysunku planu symbolem KP:

Symbol terenu KP

Powierzchnia terenu 0,30ha

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – urządzenia komunikacji w tym: parkingi i miejsca postojowe, dla samochodów osobowych.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych (budyneków).
 - 2) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 20%;
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

- 2) Dopuszcza się scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Nie określa się.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem KD-L.3.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN (umożliwiający realizację oświetlenia terenu).
 - 3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 22. Dla terenu lasów, oznaczonego w rysunku planu symbolem ZL:

Symbol terenu ZL

Powierzchnia terenu 1,68ha

 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – publicznie dostępne funkcje rekreacji i wypoczynku; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (wewnętrzne ciągi piesze i pieszo - rowerowe, itp.).
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Nakazuje się zagospodarować teren poprzez utrzymanie istniejącego drzewostanu i/lub jego wymianę.
 - 2) Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych (budynków).
 - 3) Dopuszcza się realizację utwardzonych nawierzchni ścieżek pieszych i rowerowych oraz placyków, a także lokalizację małej architektury niekubaturowej, o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
 - 4) Zakazuje się grodzenia przedmiotowego terenu.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 90%.
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
 - 2) Dopuszcza się:
 - a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
 - b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Nie określa się.
 10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
 - 1) Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga skomunikowania ani uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.
 - 2) Dopuszcza się skomunikowanie terenu za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu wewnętrznych i ciągów pieszych i rowerowych.

- 3) Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu.
 - 4) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego docelowego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10% § 23.

§ 23. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych w rysunku planu symbolami: KD-L.1, KD-L.2, KD-L.2 i KD-L.4:

Symbole terenów: KD-L.1, KD-L.2, KD-L.2 i KD-L.4

Powierzchnia terenów: KD-L.1 – 0,62ha, KD-L.2 – 0,23ha, KD-L.3 – 0,47ha, KD-L.4 – 0,81ha

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne na terenach zabudowy (ulice), w klasie dróg lokalnych (L).
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowe tereny.
- 2) Nakazuje się realizację chodnika na odcinkach przyległych do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
- 3) Dopuszcza się obsługę terenów przyległych za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych na poszczególne działki budowlane.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zago-

spodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z 1999r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) lokalnych (L), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Nie określa się.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

- 1) Nakazuje się realizację odwodnienia dróg za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej.
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenów.
- 3) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi.
- 4) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenu w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi za pomocą odpowiednich odcinków przedmiotowych dróg.

8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 24. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3, KD-D.4, KD-D.5, KD-D.6 i KD-D.7:

Symbole terenów: KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3, KD-D.4, KD-D.5, KD-D.6 i KD-D.7

Powierzchnia terenów KD-D.1 – 0,29ha, KD-D.2 – 0,25ha, KD-D.3 – 0,29ha, KD-D.4 – 0,25ha, KD-D.5 – 0,20ha, KD-D.6 – 0,13ha, KD-D.7 – 0,27ha

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne na terenach zabudowy (ulice), w klasie dróg dojazdowych (D).
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowe tereny.
 - 2) Nakazuje się realizację chodnika na odcinkach przyległych do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
 - 3) Dopuszcza się obsługę terenów przyległych za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych na poszczególne działki budowlane.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z 1999r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) dojazdowych (D), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Nie określa się.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:
 - 1) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenów.
 - 2) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi.
 - 3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi za pomocą odpowiednich odcinków przedmiotowych dróg.
8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 25. Uchyła się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – Teren „B” w mieście Lipsko, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr XXXVII/229/2006 z dnia 4 lipca 2006r.

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

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

Przewodniczący Rady:
Marek Łata

RADA MIEJSKA
W LIPSKU

Załącznik Nr 2

**do Uchwały NR X/61/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU
z dnia 4 lipca 2011r.**

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

Z analizy 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. z późniejszymi zmianami, zwanego dalej studium wynika, iż obszar objęty zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko, zwanymi dalej planem, wyznaczony został w całości w obrębie terenów wskazanych do zainwestowania w strefie zurbanizowanej miasta Lipska (strefa funkcjonalna osiedli obrzeżnych O).

Dla obszaru objętego planem studium ustala preferencje funkcjonalne pod zainwestowanie z przewagą funkcji usługowej (tereny przyległe do szpitala) oraz mieszkaniowej (na pozostałej części przedmiotowego obszaru).

Dla strefy funkcjonalnej osiedli obrzeżnych O studium określa następujące zasady zagospodarowania:

„w zakresie preferencji funkcjonalnych:

- a) **funkcje preferowane:** mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, usługi publiczne i komercyjne stopnia podstawowego;
- b) **funkcje niewskazane:** przemysł, składy, uciążliwe rzemiosło, mieszkalnictwo zagrodowe oraz jednorodzinne niskiej intensywności (poniżej 20% powierzchni terenu netto (bez komunikacji));

pozostałe zasady zagospodarowania:

- dążyć do podwyższonej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów podanych niżej;
- maksymalna wysokość budynków: parter + 2 kondygnacje;
- preferować zabudowę o podwyższonej intensywności (szeregową lub bliźniaczą);
- dla całej strefy stosować ujednoliczoną kolorystykę dachów stromych;
- wzdłuż przebiegu obwodnicy śródmiejskiej centrum preferować funkcje niemieszkalne (usługi);
- na terenach usług z zielenią towarzyszącą unikać wycinki drzew (poza zabiegami pielęgnacyjnymi) oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 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 O.
- przestrzenie publiczne projektować z uwzględnieniem w miarę możliwości pasów zieleni izolującej przestrzenie dla pieszych od ciągów komunikacji kołowej;
- dla ulic obsługujących tereny mieszkaniowe stosować rozwiązania komunikacyjne wymuszające ruch kołowy uspokojony.”

Stwierdza się, że ustalenia przedmiotowych zmian planu w zakresie zasad zabudowy terenów są zgodne z ww. ustaleniami studium.

Tereny do zainwestowania wyznaczone są poza obszarami tworzącymi system przyrodniczy gminy (korytarzami i węzłami ekologicznymi) oraz chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Zgodnie z zapisami studium tereny zainwestowania docelowo zostały wyznaczone do objęcia zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przy czym dopuszcza tymczasowe użytkowanie studni indywidualnych i zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe. Plan ustala zasady obsługi infrastrukturalnej w zgodzie z ww. ustaleniami studium.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia stwierdza się zgodność ustaleń przedmiotowych zmian planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Łata

PRZEWODNICZĄCY RADY
Marek Łata

RADA MIEJSKA
W LIPSKU

Załącznik Nr 3

do Uchwały NR X/61/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU
z dnia 4 lipca 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy

§ 1

W oparciu o zapisy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko, ustala się, że realizacja tych zmian nie wymaga lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które wykraczają poza zakres uzbrojenia i budowy niezbędnych dróg publicznych, przewidzianych planem zmienianym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – Teren „B” w mieście Lipsko, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku Nr XXXVII/229/2006 z dnia 4 lipca 2006 r.).

§ 2

1. Finansowanie wchodzących w zakres zadań własnych gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niezbędnej dla spełnienia określonych w przedmiotowych zmianach planu minimalnych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz inwestycji polegających na budowie wskazanych planem dróg publicznych, 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. Zakłada się, że elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowych zmianach planu miejscowego wykraczające poza minimalne standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną, oraz ewentualna budowa dróg wewnętrznych, realizowane będą przez przyszłych inwestorów prywatnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Łata

PRZEWODNICZĄCY RADY
Marek Łata