

**UCHWAŁA NR 356/LI/2014
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 159/XXI/2012 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwałą nr 265/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 lutego 2013r. zmniejszającą obszar sporządzanego planu, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 8,46 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zieleni urządzonej oraz teren wód powierzchniowych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

1) formy ochrony przyrody;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) przestrzenie publiczne;

4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

7) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) publiczna zabudowa usługowa – zabudowa usługowa w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, związana z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp.;
- 2) socjalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - mieszkania chronione w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, związane z pomocą społeczną w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisów o pomocy społecznej;
- 3) socjalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - mieszkania chronione w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, związane z pomocą społeczną w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisów o pomocy społecznej;
- 4) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) budynek garażu – rozumie się przez to wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5 t;
- 6) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 9) poziom terenu - poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;
- 10) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 20° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów;
- 11) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.;
- 12) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40 % długości elewacji, na której się znajduje;
- 13) istniejąca zabudowa – zabudowa zrealizowana przed dniem wejścia w życie planu.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drodze publicznej lub publicznym ciągu pieszym, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drodze publicznej lub publicznym ciągu pieszym, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w powiatowej drodze publicznej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii;
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - wywóz na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;
- 7) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje realizacja nowych lub wykorzystanie istniejących zjazdów z powiatowej drogi publicznej (2KDL) za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi;
- 2) obowiązuje realizacja nowych lub wykorzystanie istniejących zjazdów z dróg gminnych wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych dróg;
- 3) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (świetlica, kawiarnia itp.),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) obowiązuje minimalna wielkość nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 600 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe;

2) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;

3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych. Drogi te winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m, a jeżeli zostaną wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę komunikacyjną nie ustala się dodatkowych zasad i warunków podziału nieruchomości;

4) dla działek przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej i infrastrukturę techniczną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

7. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;

2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

4) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;

5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

6) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach, ochronie środowiska, utrzymaniu porządku i czystości w gminie;

7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

8) na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługową;

9) na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzonej obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

10) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

11) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych i miejsc postojowych;

12) dopuszcza się rekultywację terenu w zakresie niezbędnym dla nowych inwestycji;

13) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;

14) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych;

15) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

16) zaleca się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15 cm, wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0 m,

b) lub prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

8. Ustalenia w zakresie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) cały obszar planu przeznaczony jest do rehabilitacji;

2) planowane działania:

a) rekultywacja terenu w zakresie niezbędnym dla nowych inwestycji,

b) realizacja zabudowy związanej z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp.,

c) realizacja mieszkań chronionych związanych z pomocą społeczną,

d) aranżacja przestrzeni zielenią, małą architekturą i oświetleniem,

e) przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy,

f) przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,

g) przebudowa i rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej;

3) oczekiwane rezultaty: ograniczanie wykluczenia społecznego lokalnej społeczności, tworzenie nowych miejsc pracy, realizacja mieszkań chronionych, wizerunku terenu, stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej, uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia na rewitalizowanym terenie, uporządkowanie przestrzeni oraz wyposażenie terenu w zielen.

9. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) cały teren znajduje się na w obrębie średniowiecznego układu ulicowo-placowego wsi Lipinka, w związku z powyższym jest on objęty "strefą ochrony konserwatorskiej średniowiecznego układu ulicowo-placowego wsi Lipinka". W związku z powyższym planowana zabudowa winna rekonstruować zabytkowy układ ruralistyczny oraz w twórczy sposób wpisywać się w regionalną architekturę w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów;

2) budynki wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;

3) budynki wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych” o historycznej i tradycyjnej formie, stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu.

10. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych lub beczkowsów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla gminy Nowy Staw.

11. Ustalenia inne:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy lub imprezami masowymi, jarmarkami, festynami, dożynkami itp.;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 6) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń żelbetowych;
- 8) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp. Powyższe ustalenia nie dotyczą tablic informacyjnych, w tym multimedialnych, związanych z obsługą transportu publicznego w ramach przystanków komunikacyjnych;
- 10) na całym terenie planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1ZP o powierzchni 0,76 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa związany z kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. ogródek jordanowski, plac zabaw,

obiekty sportowe, toalety publiczne itp. Dopuszcza się realizację, przebudowę i rozbudowę zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych;

3) na terenie znajduje się pas strefy ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczony na rysunku planu. W pasie tym obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Zagospodarowanie na obszarze pasa winno być uzgodnione z gestorem sieci;

4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu o gatunki lokalne. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 5%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05;

9) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

10) obowiązuje poziom posadzki parteru: nie większy niż 0,30 m n.p.t.;

11) obowiązuje wysokość okapu dachu stromeego od poziomu terenu: nie większa niż 4,0 m;

12) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej: nie większa niż 6,0 m;

13) obowiązuje jedna kondygnacja;

14) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połączeń nie mniejszych niż 30°; symetryczne, dwu-, cztero- lub wielospadowe. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do szarości, czerni i grafitu;

15) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 2MN,U o powierzchni 1,65ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową;

2) budynek mieszkalny o numerze porządkowym Lipinka 29, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne elementy: bryła, kształt i proporcje dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, forma architektoniczna, detal architektoniczny i kolorystyka. W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony powiatowej drogi publicznej (02KDL) i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Rozbudowa nie może być większa niż 15% w stosunku do istniejącej powierzchni całkowitej historycznego budynku. Dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w postaci ganków i werand. Wszelkie

prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;

3) budynki mieszkalne o numerach porządkowych Lipinka 31, 33 i 35, wyznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, przeznaczone do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, kształt dachu, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz ich nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczach budynków, przy czym obrysy dobudowanych części nie mogą wykroczać poza linię elewacji frontowych od strony powiatowej drogi publicznej (02KDL) i nie mogą się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku;

4) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40 % obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

8) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30 % dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20 % dla zabudowy mieszkaniowej;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

10) obowiązuje długość elewacji frontowej:

a) nie większa niż 15,0 m dla wolno stojących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych,

b) nie większa niż 20,0 m dla wolno stojących budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych w zabudowie bliźniaczej;

11) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 8,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

12) obowiązuje poziom posadzki parteru:

a) dla budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m,

b) dla budynków usługowych i mieszkalno – usługowych, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 1,20 m;

13) obowiązuje wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większa niż 5,0 m n.p.t.;

14) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

15) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połączeń dachowych od 40° do 45°. Obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do obowiązującej linii zabudowy, przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL) lub do drogi znajdującej się poza planem od strony północnej. Obowiązuje krycie dachów dachówką,

blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

16) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 3E o powierzchni 0,03 ha: teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę (istniejąca trafostacja).

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach 4MN,MW,U o powierzchni 0,48 ha, 7MN,MW,U o powierzchni 1,70 ha i 10MN,MW,U o powierzchni 0,51 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową;

2) budynek mieszkalny o numerze porządkowym Lipinka 43 na terenie 4,MW,U, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne elementy: bryła, kształt i proporcje dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, forma architektoniczna, detal architektoniczny i kolorystyka. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej historycznego korpusu budynku od strony powiatowej drogi publicznej (02KDL) i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Rozbudowa nie może być większa niż 20% w stosunku do istniejącej powierzchni całkowitej budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;

3) budynek mieszkalny o numerze porządkowym Lipinka 12 na terenie 7MW,U, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznaczony do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne elementy: bryła, kształt i proporcje dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podział i rozplanowanie elewacji (w tym fragmenty drewniane elewacji), forma architektoniczna, detal architektoniczny i kolorystyka. W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych otworów, form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony powiatowej drogi publicznej (02KDL) i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Rozbudowa nie może być większa niż 10% w stosunku do istniejącej powierzchni całkowitej budynku. Dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w postaci ganków i werand. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;

- 4) budynek mieszkalny o numerze porządkowym Lipinka 18 na terenie 10MW,U, wyznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne elementy: bryła, kształt i proporcje dachu, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, drewniane szczyty, forma architektoniczna, detal architektoniczny i kolorystyka. W przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest zachowanie i przywrócenie historycznych otworów, form i podziałów stolarki. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony powiatowej drogi publicznej (02KDL) i nie może się licować z elewacjami bocznymi historycznego korpusu budynku. Rozbudowa nie może być większa niż 15 % w stosunku do istniejącej powierzchni całkowitej historycznego budynku. Dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w postaci ganków i werand. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) wymagana jest ochrona istniejącego, szlacheckiego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 6) na terenach 4MW,U i 10MN,MW,U obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Na terenie 7MW,U obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40 % obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) na terenie 4MW,U obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25 % dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nie większy niż 20 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach 7MW,U i 10MN,MW,U obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30 % dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nie większy niż 25 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;
- 12) na terenie 4MW,U obowiązuje długość elewacji frontowej nie większa niż 15,0 m. Na terenie 10MN,MW,U obowiązuje długość elewacji frontowej dla projektowanych budynków nie większa niż 20,0 m. Na terenie 7MW,U obowiązuje długość elewacji frontowej nie większa niż 22,0 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dłuższych elewacji;
- 13) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 8,0 m na terenach 4MW,U i 10MN,MW,U oraz nie większa niż 9,0 m na terenie 7MW,U,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;
- 14) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 15) obowiązuje wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większa niż 5,0 m n.p.t.;

16) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

17) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych i od 40° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na terenie 4MN,MW,U obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL) lub do drogi znajdującej się poza planem od strony północnej. Na terenach 7MN,MW,U i 10MN,MW,U obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL). Obowiązuje krycie dachów dachówką, blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

18) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

19) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 5WS o powierzchni 0,42 ha:

1) teren wód śródlądowych powierzchniowych, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa związany z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie kanalizacji deszczowej (zbiornik retencyjny);

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zbiornika retencyjnego;

3) dopuszcza się realizację kładek dla pieszych, pomostów itp.;

4) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu 6MNs,MWs,Up o powierzchni 0,60 ha:

1) teren socjalnej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz publicznej zabudowy usługowej. Przez publiczną zabudowę usługową należy rozumieć zabudowę usługową w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, związaną z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp. Przez socjalną zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy rozumieć mieszkania chronione w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, związane z pomocą społeczną w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisów o pomocy społecznej. Przez socjalną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy rozumieć mieszkania chronione w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, związane z pomocą społeczną w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisów o pomocy społecznej. Dopuszcza się realizację imprez masowych. Dopuszcza się realizację publicznej zabudowy usługowej, socjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub

socjalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy socjalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, socjalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną i publiczną zabudową usługową;

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40 % obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30 % dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nie większy niż 25 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

7) obowiązuje długość elewacji frontowej nie większa niż 25,0 m;

8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 8,0 m ,

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;

10) obowiązuje wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: nie większa niż 5,0m n.p.t.;

11) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połączeń dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do drogi 05KDD. Obowiązuje krycie dachów dachówką, blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połączeniowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu 8U o powierzchni 0,26 ha:

1) teren zabudowy usługowej;

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy;

4) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30 %;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;

8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:

a) dla budynków usługowych pokrytych dachami płaskimi nie większa niż 9,0 m,

b) dla budynków usługowych pokrytych dachami stromymi nie większa niż 12,0 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,80 m;

10) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązują dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje kalenica główna budynku pokrytego dachami stromymi równoległa do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL). Obowiązuje krycie dachów stromych dachówką, blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu 9Up o powierzchni 0,19 ha:

1) teren publicznej zabudowy usługowej. Przez publiczną zabudowę usługową należy rozumieć zabudowę usługową w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, związaną z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp.;

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40 % obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30 %;

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

7) obowiązuje długość elewacji frontowej nie większa niż 20,0 m;

8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:

a) dla budynków usługowych nie większa niż 10,0 m; powyższe ustalenie nie dotyczy wysokości wieży remizy strażackiej oraz masztów, anten i urządzeń łączności publicznej,

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,50 m;

10) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL). Obowiązuje krycie dachów dachówką, blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 11MN_sUp o powierzchni 0,49 ha:

1) teren socjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i publicznej zabudowy usługowej. Przez publiczną zabudowę usługową należy rozumieć zabudowę usługową w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, związaną z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp. Przez socjalną zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy rozumieć mieszkania chronione w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, związane z pomocą społeczną w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisów o pomocy społecznej. Dopuszcza się realizację imprez masowych. Dopuszcza się realizację publicznej zabudowy usługowej lub socjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy socjalną zabudową mieszkaniową jednorodziną i publiczną zabudową usługową;

2) wymagana jest ochrona istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

6) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz nie większy niż 25% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

8) obowiązuje długość elewacji frontowej nie większa niż 25,0 m;

9) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 8,0 m ;

b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5,0 m;

10) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;

11) obowiązuje wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większa niż 5,0 m n.p.t.;

12) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

13) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 40° do 45°. Obowiązuje kalenica główna budynku równoległa do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy przylegającej do powiatowej drogi publicznej (02KDL). Obowiązuje krycie dachów dachówką, blachodachówką lub gontem drewnianym. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów drewna lub materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 12. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych (rozumianych jako drogi publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami) o symbolach 01KDX o powierzchni 0,03 ha i 04KDX o powierzchni 0,04 ha:

1) obowiązuje szerokość ciągów 01KDX i 04KDX w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 5,0 m;

2) dopuszcza się przejazd przez ciąg wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.);

3) dopuszcza się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ciągu.

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu 02KDL o powierzchni 1,10 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 10,0 m;

2) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu o gatunki lokalne. Prace przy historycznym drzewostanie, zaznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

3) zaleca się zachowanie relikwów kolejki wąskotorowej (szyny w nawierzchni zjazdów).

§ 14. Ustalenia dla publicznej dróg dojazdowych o symbolach 03KDD o powierzchni 0,05 ha i 05KDD o powierzchni 0,08 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi 03KDD w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 8,0 m,

2) obowiązuje szerokość drogi 05KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 10,0 m.

§ 15. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 06KDD o powierzchni 0,07 ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 9,0 m.

Rozdział 3

§ 16. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

- a) 0% - dla socjalnej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, publicznej zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleni urządzonej oraz wód śródlądowych powierzchniowych, bowiem nie ma ona zastosowania na powyższych terenach;
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Stawu.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowym Stawie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Waldemar Kalinowski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw”, oraz w ciągu 15 dni po wyłożeniu, do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Waldemar Kalinowski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipinka, Gmina Nowy Staw

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Nowym Stawie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) ulice gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie ulic gminnych, objętych planem,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Waldemar Kalinowski

Uzasadnienie do Uchwały Nr 356/LI/2014

Rady Miejskiej w Nowym Stawie

z dnia 28 stycznia 2014 r.

Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

Dla obszaru objętego planem gmina Nowy Staw nie posiada obowiązującego planu.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie Uchwały Nr 159/XXI/2012 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 28 lutego 2012r.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw. Wyrys ze studium dla obszaru objętego planem dołączono do rysunku planu na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Waldemar Kalinowski