Z M I A N A M I E J S C O W E G O P L A N U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY LIPOWIEC KOŚCIELNY

w miejscowościach: Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie i Turza Wielka

Uchwała Nr 51.X.2011 Rady Gminnej w Lipowcu Kościelnym
z dnia 29 sierpnia 2011 r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
poz. 990 z dnia 07.02.2012 r.

O p r a c o w a n i e :

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr.inż. Marek Korpanty

Lipowiec Kościelny 2011 r.

Uchwała Nr 51.X.2011
Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym
z dnia 29 sierpnia 2011r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny na terenie miejscowości: Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie i Turza Wielka,

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym nr 154/XXXV/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany (na terenie miejscowości: Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie i Turza Wielka) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny, przyjętego uchwałą nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym z dnia 12 października 2006 r,

Rada Gminy w Lipowcu Kościelnym, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny" (przyjętego uchwałą Rada Gminy nr 125/XXI/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.), postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny na terenie miejscowości: Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie i Turza Wielka, obejmującą obszar o łącznej powierzchni ok. 61,00 ha, zwaną dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;

II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego zmianą planu;

III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:

1. Kęczewo,
2. Lewiczyn,
3. Lipowiec Kościelny,
4. Łomia,
5. Niegocin,
6. Parcele Lomskie,
7. Turza Wielka.

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

V. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;

VI. Ustalenia końcowe.

2) części graficznej, na którą składają się 22 rysunki w skali: 1:500, 1:1000 i 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;

5) stwierdzenia zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny" (uchwała Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym nr 125/XXI/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r), stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

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

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
   1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   2) Ustawa o ochronie przyrody,
   3) Prawo ochrony środowiska,
   4) Ustawa o odpadach,
   5) Prawo wodne,
   6) Prawo budowlane,
   7) Ustawa o drogach publicznych,
   8) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   9) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunki w skali 1 : 500, 1 : 1 000 i 1 : 2 000, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m^2;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce – stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
15. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
16. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
18. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
7. szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości,
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. warunków scalania nieruchomości.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem,
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów,
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
3. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MW**;
4. teren sportu, rekreacji i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.Z**;
5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
6. teren usług i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.W**;
7. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem $\mathbf{ZL_D}$;
10. tereny dróg (ulic) publicznych:
    1) ulice główne klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
    2) ulice zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
    3) ulice lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
    4) ulica dojazdowa klasy D oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
11. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. Dla całego obszaru ustala się:

1. Konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszarów Natura 2000 (PLB140008 - „Dolina Wkry i Mławki”, PLH140002 – „Baranie Góry”, PLH140010 – „Olszyny Rumockie”) przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem. Sposób zagospodarowania tych terenów musi być zgodny z zasadami gospodarowania obowiązującymi na obszarach Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zabrania się podejmowania przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco negatywnie, w tym: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;

2. Konieczność uwzględnienia Wieluńsko – Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem (poza wsiami; Łomia i Parcele Łomskie). Sposób zagospodarowania tych terenów musi być zgodny z zasadami gospodarowania obowiązującymi na w/w obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów **U.P** i **U.W**) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie może powodować przekroczenia parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
6. Zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
7. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
8. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków;
9. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
10. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się ochronę krzyży i figurek przydrożnych;
11. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
12. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
13. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew -- wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;
15. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);

16. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
17. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
18. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 8 Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków (poza terenami: **1 U.Z**, **1 U.W** i **2 U.P**) w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia (poza terenami: **1 U.Z**, **1 U.W** i **2 U.P**) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami: **1 U.Z**, **1 U.W** i **2 U.P**) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§.9 Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

1. KĘCZEWO (rys. nr 1)

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.**MN-21010** - pow. ok.0,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa i mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlane;.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m^2, maksimum 1500 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynek usługowy – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
      b) budynek mieszkalny – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
      c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Obsługę komunikacyjną z istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U**.**MN-21010** ustala się w wysokości 15 %.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.MW-2010 - pow. ok. 0,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę oraz realizację nowych usług nieuciążliwych i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średnim wskaźniku zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość utrzymania istniejącej zabudowy. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) W części południowej terenu linię zabudowy wyznacza istniejący budynek dawnej szkoły, zgodnie z rysunkiem planu,
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki usługowe - możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
      b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      c) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną z istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U**.**MW-2010** ustala się w wysokości 15 %.

2. LEWICZYN (rys. nr 2,3,4 i 5)

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

9 MN-2010 - pow. ok. 0,80 ha,
10 MN-2010 - pow. ok. 0,88 ha,
11 MN-2010 - pow. ok. 0,78 ha,
12 MN-2010 - pow. ok. 0,63 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   4) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   5) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   6) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
    2) Dla terenów **9 MN-2010** i **11 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W,
    3) Dla terenów **9 MN-2010** i **12 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od linii rozgraniczającej rzeki Mławki,
    4) Dla terenów **10 MN-2010**, **11 MN-2010** i **12 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zalesienia,
    5) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
    6) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
    7) Gabaryty budynków:
       a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
       b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

11. Zasady ochrony środowiska:
    1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych i wewnętrznych
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Przy zagospodarowaniu terenów **10 MN-2010**, **11 MN-2010** i **12 MN-2010** konieczność uwzględnienia przyległych terenów przeznaczonych pod zalesienia;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **9 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **10 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **11 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **12 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2 ZL-2010 - pow. ok. 2,86 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
   4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 ZLD-2010 - pow. ok. 0,57 ha,
6 ZLD-2010 - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 6 i 7)

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 MN-2010 - pow. ok. 0,80 ha,
6 MN-2010 - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      d) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      e) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych i planowaną ulicę wewnętrzną **3 KDW-2010**;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **5 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **6 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.MN-2010 - o pow. ok. 0,23 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa i mieszkaniowa jednorodzinna, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela, realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zakaz lokalizowania:
    1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
       a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
       b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
       c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
       d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
11. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

12. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.MN-2010** ustala się w wysokości 15 %.

4. ŁOMIA (rys. nr 8, 9 i 10)

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

14 MN-2010 - pow. ok. 1,29 ha,
15 MN-2010 - pow. ok. 1,72 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;

9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Dla terenu **14 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren istniejącego lasu,
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
   1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
   2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
      a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
      b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
      c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
      d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przyległych terenów przeznaczonych pod zalesienia;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **14 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **15 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

5 R-2010 - o pow. ok. 1,29 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44, pkt. 8 i 9;
5. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
      b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego,

6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. NIEGOCIN (rys. nr 11)

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 MN-2010 - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość adaptacji istniejącego budynku do funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym z dopuszczeniem jego rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów,
8. Teren stanowi jedną działkę budowlaną,
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej nr 2301 W w odległości 10 m od jej osi oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu w części południowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynek mieszkalny - z dach o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

10. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),

2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,

b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,

c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,

d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MN-2010** ustala się w wysokości 10 %.

6. PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 i 21)

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

3 MN-2010 - pow. ok. 1,35 ha,
4 MN-2010 - pow. ok. 1,05 ha,
5 MN-2010 - pow. ok. 1,03 ha,
6 MN-2010 - pow. ok. 1,18 ha,
7 MN-2010 - pow. ok. 0,71 ha,

8 MN-2010 - pow. ok. 2,87 ha,
9 MN-2010 - pow. ok. 1,20 ha,
10 MN-2010 - pow. ok. 1,63 ha,
11 MN-2010 - pow. ok. 0,59 ha,
12 MN-2010 - pow. ok. 0,39 ha,
13 MN-2010 - pow. ok. 0,59 ha,
14 MN-2010 - pow. ok. 0,79 ha,
15 MN-2010 - pow. ok. 1,11 ha,
16 MN-2010 - pow. ok. 2,73 ha,
17 MN-2010 - pow. ok. 2,23 ha,
18 MN-2010 - pow. ok. 2,03 ha,
19 MN-2010 - pow. ok. 0,73 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren **6 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 6 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
4. Teren **16 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 36 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
5. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
6. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
10. Zakaz lokalizowania:
    1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
    2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Tymczasowych obiektów budowlanych,

4) Składowania jakichkolwiek odpadów,

11. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,

3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

12. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;

13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Dla terenów **7 MN-2010**, **8 MN-2010** i **18 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563,

3) Dla terenów **3 MN-2010**, **5 MN-2010**, **6 MN-2010**, **12 MN-2010**, **18 MN-2010** i **19 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów oraz tereny przeznaczone pod zalesienia,

4) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,

5) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

14. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

15. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg:

1) Drogi istniejące: droga główna (droga wojewódzka nr 563), drogi lokalne (w tym droga powiatowa nr 2303 W) i drogi dojazdowe,

2) Drogi planowane: drogi wewnętrzne: **4 KDW** i **6 KDW-2010 - 14 KDW-2010,**

3) Zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 563 na tereny **7 MN-2010, 8 MN-2010** i **18 MN-2010**,

4) Dla terenu **7 MN-2010** obsługa komunikacyjna od dróg **2 KDL-2010, 7 KDW-2010 i 8 KDW-2010**,

5) Dla terenu **8 MN-2010** obsługa komunikacyjna od dróg **6 - 9 KDW-2010**,

6) Dla terenu **18 MN-2010** obsługa komunikacyjna od drogi **14 KDW-2010**,

7) Dla terenu **6 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej nr 2303 W, poprzez teren 6 RM,MN (zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny - uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r) oraz od istniejących dróg wewnętrznych,

8) Dla terenu **16 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi gminnej, poprzez teren 36 RM,MN, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r).

16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),

2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,

b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,

c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,

d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

19. Przy zagospodarowaniu terenów **3 MN-2010**, **5 MN-2010**, **6 MN-2010**, **12 MN-2010** i **19 MN-2010** konieczność uwzględnienia przyległych lasów oraz terenów przeznaczonych pod zalesienia;

21. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 44 pkt. 8 i 9);

22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenu **3 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **4 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **5 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **6 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **7 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **8 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **9 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **10 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **11 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **12 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **13 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **14 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **15 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **16 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **17 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **18 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **19 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P-2010 - pow. ok. 0,10 ha,
2 U.P-2010 - pow. ok. 2,72 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren **1 U.P-2010** stanowi jedną działkę;
4. Dla terenu **2 U.P-2010** możliwość łączenia działek i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
5. Dla terenu **2 U.P-2010** możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 30 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,20 ha;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;

7. Zakaz lokalizowania:
   1) Zabudowy na terenie **1 U.P-2010**,
   2) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu **2 U.P-2010**:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających teren planowanej drogi wewnętrznej **16 KDW-2010**, 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W i 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 70% powierzchni działki,
   3) Gabaryty zabudowy:

      budynek usługowy lub produkcyjny o maksymalnej wysokości 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°.
   4) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

9. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg:
   1) Drogi istniejące: droga główna (droga wojewódzka nr 563) i droga lokalna (droga powiatowa nr 2303 W) ,
   2) Drogi planowane: droga wewnętrzna **16 KDW-2010**.
   3) Zakaz urządzania nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 563 na teren **1 U.P-2010**,
   4) Dla terenu **1 U.P-2010** obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej nr 2303 W,
   5) Dla terenu **2 U.P-2010** dopuszcza się przesunięcie włączenia istniejącej drogi (sąsiednia działka nr 119) do drogi wojewódzkiej nr 563 (**5 KDG-2010**), w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi
   6) Utrzymanie obsługi komunikacyjnej działki nr 116/4 z drogi wojewódzkiej nr 563;

11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

12. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu;
    b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii;
    c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych;
    d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzenia - realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 44 pkt. 8 i 9);
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.Z-2010 - pow. ok. 1,37 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację usług nieuciążliwych z zakresu kultury, sportu, wypoczynku i rekreacji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy oraz zieleni urządzonej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
    1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
    2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
    3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 50 m,
    2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,40 ha,
    3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,

6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty zabudowy:

      budynek usługowy – parterowy, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej **1 KDL-2010**, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
   1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
      a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
      b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
      c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
      d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
10. Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
11. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.Z-2010** ustala się w wysokości 15 %.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.W-2010 - o pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 25 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,12 ha,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty zabudowy:

      budynek usługowy – parterowy, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;

9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
   1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
      a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
      b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
      c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
      d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
10. Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
11. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.W-2010** ustala się w wysokości 15 %.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R-2010 - o pow. ok. 2,74 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44, pkt. 8 i 9;
5. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,

3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

4) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.

b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego,

6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

2 ZLD-2010 - pow. ok. 2,43 ha,
3 ZLD-2010 - pow. ok. 0,11 ha,
4 ZLD-2010 - pow. ok. 3,34 ha,
5 ZLD-2010 - pow. ok. 2,93 ha,
6 ZLD-2010 - pow. ok. 4,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. TURZA WIELKA (rys. nr 22)

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

4 MN-2010 - pow. ok. 0,97 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **4 MN-21010** ustala się w wysokości 10 %.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.MN -2010 - o pow. ok. 0,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa i mieszkaniowa jednorodzinna, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Możliwość utrzymania istniejącej zabudowy. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ze względu na walory historyczne zabytkowego, murowanego budynku, powstałego w 1 ćw. XX w. – nr 34, wszelkie roboty budowlane z nim związane (remont, przebudowa, rozbiórka) muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;
8. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów,
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) W części zachodniej terenu linię zabudowy wyznacza istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu,
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   5) Gabaryty budynków:
      a) istniejący budynek - zachowanie gabarytów budynku,
      b) budynki usługowe – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
      c) budynki mieszkalne – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
      d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
12. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13. Obsługę komunikacyjną z istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
    2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
        a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
        b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.MN-2010** ustala się w wysokości 15 %.

R O Z D Z I A Ł IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 28. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami :

1. **KDG** - drogi główne klasy G;
2. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
3. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
4. **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;

2. Powiązanie komunikacyjne układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogą wojewódzką 563 oraz drogami powiatowymi nr 2301 W, 2302 W, 2303 W, 2328 W, 2333 W i 2334 W;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
8. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 44 pkt. 8 i 9);
9. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
10. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KĘCZEWO (rys. nr 1)

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDL-2010 - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **1 U.MN-2010**) w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu:
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogę wewnętrzną na terenie **1 U.MN-2010**;

LEWICZYN (rys. nr 3)

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2 KDL-2010 - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **2 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **10 MN-2010)** w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

ŁOMIA (rys. nr 8,10)

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

10 KDL-2010 - pow. ok. 0,04 ha,
11 KDL-2010 - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **10 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **14 MN-2010)** w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Linię rozgraniczającą terenu **11 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **15 MN-2010)** w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Dla terenu drogi **10 KDL-2010** obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogę wewnętrzną na terenie **14 MN-2010**;
9. Dla terenu drogi **11 KDL-2010** obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogę wewnętrzną na terenie **15 MN-2010**.

NIEGOCIN (rys. nr 11)

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDZ-2010 - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDZ-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **1 MN-2010)** w odległości ok. 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 14, 15, 16, 18, 19 i 20)

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDG-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
2 KDG-2010 - pow. ok. 0,10 ha,
3 KDG-2010 - pow. ok. 0,01 ha,
4 KDG-2010 - pow. ok. 0,10 ha
5 KDG-2010 - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie odcinków drogi wojewódzkiej nr 563 jako drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m (z możliwością tolerancji +/- 5,0 m. za zgodą zarządcy drogi) w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenów **KDG** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony przyległych terenów) w odległości ok. 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu. Linie rozgraniczające drogi zostaną uściślone na podstawie projektu technicznego przebudowy drogi;
4. Obsługa terenów przyległych do drogi wojewódzkiej odbywać się będzie za pośrednictwem istniejących zjazdów oraz poprzez wyznaczone niniejszym planem skrzyżowania i włączenia dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Ustala się konieczność ograniczenia zjazdów z drogi wojewódzkiej;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7,0 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDL-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
2 KDL-2010 - pow. ok. 0,14 ha,
3 KDL-2010 - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenów **KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony przyległych terenów) w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogi wewnętrzne.

§ 36. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**.

§ 37. Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:

1. Przeznaczenie - na urządzenie dróg (ulic) wewnętrznych;
2. Szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na min. 5 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na min. 8 m w liniach rozgraniczających;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
5. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
6. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 44 pkt. 8 i 9);
7. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

LEWICZYN (rys. nr 5)

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2 KDW-2010 - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na realizację placu manewrowego, stanowiącego zakończenie drogi wewnętrznej stanowiącej obsługę komunikacyjną przyległego terenu oznaczonego symbolem 28 MNL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym z dnia 12 października 2006 r);
2. Wydzielenie terenu o szerokości 10 m dla realizacji w/w placu;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 7)

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

3 KDW-2010 - pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;

2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach 20 x 20 m, stanowiącego zakończenie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. W przypadku odstąpienia od realizacji wskazanego w planie odcinka drogi wewnętrznej pomiędzy działkami nr 726/10 i 726/11 - teren ten (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

ŁOMIA (rys. nr 9)

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

8 KDW-2010 - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie wyznaczonej drogi wewnętrznej o szerokości ok. 4,5 m w liniach rozgraniczających, stanowiącej dojazd do przyległych terenów (oznaczonych symbolami 22 ZP.US, 23 MN i 24 U w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny - uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym z dnia 12 października 2006 r), zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, zgodnie ze stanem istniejącym;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 12, 13, 15, 17, 19, 20 i 21)

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

4 KDW-2010 - pow. ok. 0,19 ha,
5 KDW-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
6 KDW-2010 - pow. ok. 0,35 ha,
7 KDW-2010 - pow. ok. 0,24 ha
8 KDW-2010 - pow. ok. 0,13 ha,
9 KDW-2010 - pow. ok. 0,07 ha,
10 KDW-2010 - pow. ok. 0,02 ha,
11 KDW-2010 - pow. ok. 0,24 ha,
12 KDW-2010 - pow. ok. 0,12 ha
13 KDW-2010 - pow. ok. 0,10 ha,
14 KDW-2010 - pow. ok. 0,12 ha,
15 KDW-2010 - pow. ok. 0,45 ha
16 KDW-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
17 KDW-2010 - pow. ok. 0,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;

2. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg jako dróg wewnętrznych o szerokości 10,0 m (część drogi **4 KDW-2010**, **10 KDW-2010**, **11 KDW-2010**, **12 KDW-2010**, **15 KDW-2010** i **17 KDW-2010**) i 8,0 m (**5 KDW-2010** i **16 KDW-2010**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 10,0 m (**4 KDW-2010**, **6 KDW-2010**, **7 KDW-2010**, **8 KDW-2010**, **9 KDW-2010**, **13 KDW-2010** i **14 KDW-2010**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą terenu **16 KDW-2010**, od strony terenu **2 U.P-2010**, ustala się w odległości ok. 10 m od istniejącego lasu (działki nr ewid. 115/2 i 173), zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach ok. 20 x 20 m, stanowiącego zakończenie dróg **8 KDW-2010** i **9 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Zakaz połączenia komunikacyjnego planowanej drogi **8 KDW-2010** z drogą wojewódzką nr 563,
7. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 42. Dla realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
    a) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych,
    b) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych.
2. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
    a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
    b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy;
4. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych;
5. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

§ 43. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. W istniejącej zabudowie dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości 6,0 i 8,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

R O Z D Z I A Ł V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 44. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) gazową,
   6) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Utrzymanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 6 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania tych linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablowe w terenach zabudowy mieszkaniowej;
4. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
5. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem – poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic), po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
6. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
7. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
8. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;

9. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

   - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,

   - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Mławie,

   - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,

   - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

   - możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu.

10. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

12. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

13. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

14. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);

15. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

16. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
17. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
18. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
19. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
20. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
21. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
22. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
23. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
24. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
25. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
26. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;

27. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe

§ 45. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Rafał Wośko

Przewodniczący
Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym

RADCA PRAWNY
Bożena Marchel-Potrzuska
Nr OL/I/524