M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LIPOWIEC KOŚCIELNY

na terenie miejscowości: Borowe, Kęczewo, Krępa, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie, Turza Mała i Turza Wielka

Uchwała Nr 75.XV.2012 Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym
z dnia 27 lutego 2012 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
poz. 4059 z dnia 14.05.2012 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 2012 r.

Uchwała Nr 75.XV.2012
Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym
z dnia 27 lutego 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny na terenie miejscowości: Borowe, Kęczewo, Krępa, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie, Turza Mała 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 2003r. 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 155/XXXV/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia (na terenie miejscowości: Borowe, Kęczewo, Krępa, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie, Turza Mała 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 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny na terenie miejscowości: Borowe, Kęczewo, Krępa, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie, Turza Mała i Turza Wielka, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 89,00 ha, zwany 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. Borowe,
2. Kęczewo,
3. Krępa,
4. Lewiczyn,
5. Lipowiec Kościelny,

6. Łomia,
7. Niegocin,
8. Parcele Łomskie,
9. Turza Mała,
10. 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 składa się 29 rysunków w skali: 1:1000 i 1:2000, zwanych 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 2000r), 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 : 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 podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem 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 zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
3. tereny usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
4. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U, P**;
5. teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG**;
6. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
7. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
8. tereny przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem $\mathbf{ZL_D}$;
9. 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**;
10. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. Dla całego obszaru ustala się:

1. 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;

2. 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.
3. 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;
4. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów **U.P** i **PG**) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
6. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
7. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków;
8. 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;
9. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
   1) Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne określone na rysunku planu specjalnym symbolem) na terenach wsi:

      - Lewiczyn - tereny: **5 MN-2010**, **6 MN-2010**, **7 MN-2010**, **5 R-2010**, **3 ZLD-2010** i **1 KDW-2010**;

      Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

      a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

      b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

2) Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

9. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
10. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
11. 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;
12. 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.
13. 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.);
14. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
15. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
16. 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 w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. Lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
7. 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. BOROWE (rys. nr 1)

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN-2010 - pow. ok. 1,38 ha,
2 MN-2010 - pow. ok. 0,86 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. 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. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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°.

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 i 8 m (od drogi powiatowej nr 2328 W) 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.

11. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach 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 (w tym drogę powiatową nr 2328 W);

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

14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) Usługi:

a) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

- obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;

c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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

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 **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %.

2. KĘCZEWO (rys. nr 2)

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZL-2010 - pow. ok. 0,27 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 liniowych 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.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZLD-2010 - pow. ok. 2,48 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 liniowych 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. KRĘPA (rys. nr 3, 4 i 5)

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,35 ha,
2 MN - pow. ok. 1,54 ha,
3 MN - pow. ok. 0,85 ha,
4 MN - pow. ok. 0,32 ha,
5 MN - pow. ok. 0,37 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. Teren **1 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 9 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
7. Teren **5 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 1 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
8. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,

2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
3) Składowania jakichkolwiek odpadów,

10. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 18 m,
    2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2 ,
    3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5, 10 i 15 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.
13. Zasady ochrony środowiska:
    1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
    2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
14. Obsługę komunikacyjną;
    1) Dla terenu **1 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej nr 2303 W, poprzez teren 9 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);
    2) Dla terenów **2 MN-2010** - **4 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi gminnej na terenie sąsiedniej gminy Iłowo, poprzez planowaną drogę wewnętrzną **1 KDW-2010**, z możliwością jej włączenia w istniejący układ komunikacyjny na przyległym terenie;
    3) Dla terenu **5 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi gminnej.
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
        c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
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 położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 52 pkt. 8 i 9);
20. 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;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **3 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **4 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **5 MN-2010** w wysokości 10 %.

4. LEWICZYN (rys. nr 6, 7, 8, 9, 11, 10, 12 i 13)

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,28 ha,

2 MN - pow. ok. 0,88 ha,
3 MN - pow. ok. 0,66 ha,
4 MN - pow. ok. 0,61 ha,
5 MN - pow. ok. 0,71 ha,
6 MN - pow. ok. 0,54 ha,
7 MN - pow. ok. 0,65 ha,
8 MN - pow. ok. 1,14 ha,
9 MN - pow. ok. 0,74 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. Tereny **6 MN-2010** i **7 MN-2010** stanowią poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 4 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 **8 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 40 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:
    4) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
    5) Tymczasowych obiektów budowlanych,
    6) Składowania jakichkolwiek odpadów,
11. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalna szerokość 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;

13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5, 10 i 20 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Dla terenów **3 MN-2010**, **4 MN-2010**, **5 MN-2010** i **8 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W,

3) Dla terenów **1 MN-2010**, **4 MN-2010** i **5 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów oraz tereny przeznaczone pod zalesienia,

4) Dla terenu **9 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od linii rozgraniczającej rzeki Mławki,

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.

14. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

15. Obsługę komunikacyjną;

1) Dla terenów **1 MN-2010**, **2 MN-2010**, **3 MN-2010**, **4 MN-2010**, **5 MN-2010** i **9 MN-2010** obsługa komunikacyjna poprzez układ istniejących dróg publicznych: lokalnych (w tym drogi powiatowej nr 2303 W) oraz dróg dojazdowych,

2) Dla terenów **6 MN-2010** i **7 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej nr 2303 W i drogi dojazdowej, poprzez planowaną drogę wewnętrzną **1 KDW-2010**, z możliwością jej włączenia w istniejący układ komunikacyjny na przyległym terenie 4 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),

3) Dla terenu **8 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej nr 2303 W i poprzez drogę wewnętrzną na przyległym terenie 40 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;

17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
        c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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

20. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 52 pkt. 8 i 9);

21. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MN-2010**, **3 MN-2010**, **4 MN-2010** i **5 MN-2010** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa istniejącego terenu lasu i terenów przeznaczonych pod zalesienia;

22. Przy zagospodarowaniu terenów **5 MN-2010**, **6 MN-2010** i **7 MN-2010** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 7, pkt. 9;

23. 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;

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

dla terenu **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %,
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 %.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 RM-2010 - pow. ok. 0,90 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych 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. Zakaz lokalizowania:
   1) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, 12 m od linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zalesienia (w części północnej) oraz 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) 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 inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
6. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

7. Obsługa komunikacyjna terenów od istniejącej drogi publicznej (droga powiatowa nr 2303 W), zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 mieszkanie;
10. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
11. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
12. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 RM-2010** ustala się w wysokości 10 %.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R-2010 - pow. ok. 0,12 ha,
2 R-2010 - pow. ok. 0,56 ha,
3 R-2010 - pow. ok. 0,76 ha,
4 R-2010 - pow. ok. 0,47 ha,
5 R-2010 - pow. ok. 0,92 ha,
6 R-2010 - pow. ok. 4,67 ha,
7 R-2010 - pow. ok. 2,42 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) Sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. 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;

4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

5. 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;

6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 52, pkt. 8 i 9;

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

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZL-2010 - pow. ok. 0,08 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 liniowych 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.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZLD-2010 - pow. ok. 2,59 ha,
2 ZLD-2010 - pow. ok. 1,40 ha,
3 ZLD-2010 - pow. ok. 0,50 ha,
4 ZLD-2010 - pow. ok. 0,47 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 liniowych infrastruktury technicznej;
4. Przy zagospodarowaniu terenu **3 ZLD-2010** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 7, pkt. 9;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 14, 15, 16 i 17)

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,13 ha,
2 MN - pow. ok. 0,73 ha,
3 MN - pow. ok. 1,13 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 **1 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 15 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. Tereny **2 MN-2010** i **3 MN-2010** stanowią poszerzenie terenów zabudowy oznaczonych symbolem 31 RM,MN i 32 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 innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;

9. 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;

10. Zakaz lokalizowania:
    1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
    2) Tymczasowych obiektów budowlanych;
    3) Składowania jakichkolwiek odpadów.

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

13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 i 15 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.

14. Zasady ochrony środowiska:
    1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

15. Obsługę komunikacyjną;
    1) Dla terenu **1 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 563 i drogę wewnętrzną na przyległym terenie 15 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),

2) Dla terenów **2 MN-2010** i **3 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 563 i drogi dojazdowej, poprzez planowaną drogę wewnętrzną **1 KDW-2010**, z możliwością jej włączenia w istniejący układ komunikacyjny na przyległych terenach, 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. 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 w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

18. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
        c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

19. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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

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

    dla terenu **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **3 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.P-2010 - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak garaże, miejsca postojowe dla samochodów, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
4. Zakaz lokalizowania:
   1) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   2) Składowania jakichkolwiek odpadów.
5. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren i 18 m od osi drogi powiatowej nr 2301 W, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
   3) Gabaryty zabudowy - budynki usługowe, składowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°.
7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej (droga powiatowa nr 2301 W), zgodnie z rysunkiem planu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zalesienia;
10. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 52 pkt. 8 i 9);
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

12. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
    3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100 m^2 pow. składowej;
    4) Zakłady przemysłowe, produkcyjne, rzemiosło: minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdych 3 zatrudnionych (dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu);
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (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 U.P-2010** ustala się w wysokości 20 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 PG-21010 - pow. ok.14,80 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - pod obiekty i urządzenia powierzchniowej eksploatacji kruszywa;
2. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej;

3. Przy realizacji inwestycji należy przestrzeganie ustaleń zawartych w § 7 niniejszej uchwały oraz uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
4. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie od drogi wojewódzkiej nr 563, poprzez układ dróg lokalnych. Szczegółowe zasady włączenia i obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie przejezdności i warunków korzystania z dróg wywozu kopaliny, inwestor musi uzgodnić na etapie lokalizacji inwestycji z zarządcą drogi;
5. Ustala się konieczność opracowania niezbędnej dokumentacji geologicznej. Wydobycie kruszywa musi być prowadzone zgodnie z warunkami w niej zawartymi. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie koncesji na wydobycie. Po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku określonym w dokumentacji. Zaleca się leśny kierunek rekultywacji. Nadkład zdjęty przed podjęciem eksploatacji składowany będzie tymczasowo w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk. Piasek, stanowiący odpad w procesie produkcyjnym składowany będzie w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Wypełnienie wyrobisk piaskiem oraz rozplantowanie nadkładu będą etapami rekultywacji wyrobisk;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zalesienia;
7. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w tym także miejsc postojowych dla pracowników (minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych);
8. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
9. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **PG-2010** ustala się w wysokości 20 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R-2010 - pow. ok. 0,18 ha,
2 R-2010 - pow. ok. 0,15 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) Sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

3. 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;

4. 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;

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

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

7. 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;

8. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 52, pkt. 8 i 9;

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZLD-2010 - pow. ok. 0,60 ha,
2 ZLD-2010 - pow. ok. 0,43 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 liniowych infrastruktury technicznej;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. ŁOMIA (rys. nr 18, 19, 20, 21, 22 i 23)

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,61 ha,
2 MN - pow. ok. 1,33 ha,
3 MN - pow. ok. 0,86 ha,
4 MN - pow. ok. 0,74 ha,
5 MN - pow. ok. 0,34 ha,
6 MN - pow. ok. 0,37 ha,
7 MN - pow. ok. 0,20 ha,
8 MN - pow. ok. 1,86 ha,
9 MN - pow. ok. 0,75 ha,
10 MN - pow. ok. 0,72 ha,
11 MN - pow. ok. 1,76 ha,
12 MN - pow. ok. 0,22 ha,
13 MN - pow. ok. 2,64 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 **12 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 10 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. 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. 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;
8. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
10. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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°.
11. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
12. 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 **1 MN-2010**, **4 MN-2010**, **5 MN-2010**, **8 MN-2010** i **9 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zalesienia, 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 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.

13. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;

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

14. Obsługę komunikacyjną;

1) Dla terenów **1 MN-2010**, **2 MN-2010**, **3 MN-2010**, **10 MN-2010** i **11 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg lokalnych i poprzez planowane drogi wewnętrzne **1 KDW-2010** i **6 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu,

2) Dla terenów **4 MN-2010**, **5 MN-2010**, **8 MN-2010** i **9 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg lokalnych i poprzez planowane drogi wewnętrzne (poszerzenie istniejących dróg dojazdowych), zgodnie z rysunkiem planu,

3) Dla terenu **12 MN-2010** obsługa komunikacyjna poprzez teren 10 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.),

4) Dla terenów **6 MN-2010**, **7 MN-2010** i **13 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg lokalnych i dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) Usługi:

a) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 50m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

- obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;

c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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 **1 MN-2010**, **4 MN-2010**, **5 MN-2010**, **8 MN-2010** i **9 MN-2010** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zalesienia;
20. 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;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenu **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %,
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 %.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM-2010 - pow. ok. 0,40 ha,
2 RM-2010 - pow. ok. 0,31 ha,
3 RM-2010 - pow. ok. 0,38 ha,
4 RM-2010 - pow. ok. 0,55 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych 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. 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. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;

5. Zakaz lokalizowania:
   1) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
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 30% powierzchni działki,
   3) 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 inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
8. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługa komunikacyjna terenów od istniejących dróg publicznych (drogi lokalne i dojazdowe) i poprzez planowane drogi wewnętrzne **1 KDW-2010** i **6 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
11. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny;
12. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
14. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 52 pkt. 8 i 9);

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

dla terenu **1 RM-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **2 RM-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **3 RM-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **4 RM-2010** w wysokości 10 %.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R-2010 - pow. ok. 0,25 ha,
2 R-2010 - pow. ok. 0,47 ha,
3 R-2010 - pow. ok. 4,15 ha,
4 R-2010 - pow. ok. 3,02 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) Sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. 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;
4. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
5. 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;

6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 52, pkt. 8 i 9;
7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZL-2010 - pow. ok. 0,17 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 liniowych 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZLD-2010 - pow. ok. 0,48 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 liniowych 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. NIEGOCIN (rys. nr 24)

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZLD-2010 - pow. ok. 0,61 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 liniowych infrastruktury technicznej;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 25 i 26)

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 1,67 ha,

2 MN - pow. ok. 9,40 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. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
8. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2 ;
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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°,

10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m (teren **1 MN-2010**) i 10 m (teren **2 MN-2010**) od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

2) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów i tereny przeznaczone pod zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu,

3) Dla terenu **1 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W,

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.

12. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

13. Obsługę komunikacyjną;

1) Dla terenu **1 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi lokalnej (drogi powiatowej nr 2303 W) i poprzez planowaną drogę wewnętrzną **1 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu,

2) Dla terenu **2 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.

14. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów istniejących lasów i terenów przeznaczonych pod zalesienia;

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

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
2) Usługi:
   a) usługi handlu:
      - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
      - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
   b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
   c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

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. 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);
19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
    dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U-21010 - pow. ok.0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz drobnego rzemiosła o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. 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.
6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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°.
7. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren i 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W, 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.
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 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
10. Obsługę komunikacyjną z istniejącej w sąsiedztwie drogi lokalnej (droga powiatowa nr 2303 W) oraz planowanej drogi wewnętrznej **KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu,
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;

12. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
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 %.

9. TURZA MAŁA (rys. nr 27)

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 MN-2010 - pow. ok. 0,61 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 stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 16 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. 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. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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°.

9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;

10. 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) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren istniejącego rowu, 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 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) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

12. Obsługę komunikacyjną obsługa komunikacyjna poprzez teren 16 RM,MN (wykorzystując część działki nr ew. 190), zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r.);

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

14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) Usługi:

a) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

- obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;

c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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

17. Przy zagospodarowaniu terenu (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 52. pkt 8 i 9);

18. 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;

19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MN-21010** ustala się w wysokości 10 %.

10. TURZA WIELKA (rys. nr 28 i 29)

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN-2010 - pow. ok. 1,70 ha,
2 MN-2010 - pow. ok. 0,88 ha,
3 MN-2010 - pow. ok. 1,82 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) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość 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;
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) Dla terenu **1 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563,
   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) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

11. Obsługę komunikacyjną;

1) Dla terenu **1 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg publicznych (droga wojewódzka nr 563 i droga dojazdowa), zgodnie z rysunkiem planu,

2) Dla terenów **2 MN-2010** i **3 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejących dróg publicznych (droga lokalna i drogi dojazdowe) oraz poprzez planowaną drogę wewnętrzną **1 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu.

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

13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) Usługi:

a) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

- obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;

c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

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 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 **1 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **2 MN-2010** w wysokości 10 %,
dla terenu **3 MN-2010** w wysokości 10 %.

R O Z D Z I A Ł IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 34. 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.

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

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjnego układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogą wojewódzką 563 oraz drogami powiatowymi nr 2301W, 2302W, 2303W, 2328W, 2333W i 2334W;
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 § 52 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.

BOROWE (rys. nr 1)

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDL-2010 - pow. ok. 0,11 ha,
2 KDL-2010 - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych (droga powiatowa nr 2328 W) - ulica jednojezdniowa klasy L, z dwoma pasami ruchu;
2. Wyznaczenie pasów terenów 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 KDL-2010** i **2 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenów **1 MN-2010** i **2 MN-2010**) w odległości 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;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

LEWICZYN (rys. nr 7)

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulice jednojezdniowe 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 ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **3 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.

LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 15 i 17)

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDG-2010 - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie odcinka drogi wojewódzkiej nr 563 jako drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa 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 terenu 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. 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;
8. Obsługa terenu przyległego do drogi wojewódzkiej (teren **1 PG-2010**) odbywać się będzie poprzez układ dróg lokalnych. Szczegółowe zasady włączenia i obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie przejezdności i warunków korzystania z dróg wywozu kopaliny, inwestor musi uzgodnić na etapie lokalizacji inwestycji z zarządcą drogi.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDZ-2010 - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej (droga powiatowa nr 2301 W) - 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 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;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia lub poprzez wprowadzenie drogi wewnętrznej, obsługującej teren **1 U.P-2010.**

ŁOMIA (rys. nr 18, 19, 20, 21, 22 i 23)

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDL-2010 - pow. ok. 0,07 ha,
2 KDL-2010 - pow. ok. 0,08 ha,
3 KDL-2010 - pow. ok. 0,02 ha,
4 KDL-2010 - pow. ok. 0,01 ha,
5 KDL-2010 - pow. ok. 0,02 ha,
6 KDL-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
7 KDL-2010 - pow. ok. 0,01 ha,
8 KDL-2010 - pow. ok. 0,08 ha,
9 KDL-2010 - pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu;
2. Wyznaczenie pasów terenu **1 KDL-2010** i **2 KDL-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi - jezdni wraz z chodnikami, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Wyznaczenie pasów terenu **3 KDL-2010** - **9 KDL-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi - jezdni wraz z chodnikami, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
4. Linię rozgraniczającą terenów **1 KDL-2010** i **2 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Linię rozgraniczającą terenów **3 KDL-2010** - **9 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
7. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

8. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia lub poprzez planowane drogi wewnętrzne **1 KDW-2010** - **6 KDW-2010**.

TURZA WIELKA (rys. nr 28 i 29)

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie odcinka drogi wojewódzkiej nr 563 jako drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa 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 terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu 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. 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;
8. Obsługa terenu przyległego do drogi wojewódzkiej (teren **1 MN-2010**) odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd i włączenie drogi dojazdowej (droga wewnętrzna **1KDW-2010**).

§ 42. 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 ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu 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 odbywać się będzie poprzez istniejący i planowany zjazd oraz włączenia dróg dojazdowych - istniejącej (**3 KDW-2010**) i planowanej (**2 KDW-2010**) drogi wewnętrznej.

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

§ 44. 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 § 52 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.

KRĘPA (rys. nr 4)

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejącej drogi dojazdowej na granicy z sąsiednią gminą Iłowo;

3. Linię rozgraniczającą w/w terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
5. W przypadku odstąpienia od realizacji wskazanego w planie odcinka drogi wewnętrznej pomiędzy terenami **3 MN-2010** i **4 MN-2010** - teren ten (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
6. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

LEWICZYN (rys. nr 9)

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,11 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających (jako kontynuację istniejącej drogi dojazdowej na przyległym terenie zabudowy oznaczonym symbolem 4 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny - uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r., zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 7, pkt 8;
5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 16)

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej **1 KDW-2010** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

ŁOMIA (rys. nr 18, 19, 21, 22 i 23)

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,25 ha,
2 KDW-2010 - pow. ok. 0,06 ha,
3 KDW-2010 - pow. ok. 0,03 ha,
4 KDW-2010 - pow. ok. 0,04 ha,
5 KDW-2010 - pow. ok. 0,07 ha,
6 KDW-2010 - pow. ok. 0,16 ha,
7 KDW-2010 - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych **1 KDW-2010** i **6 KDW-2010** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów **2 KDW-2010**, **3 KDW-2010**, **4 KDW-2010** i **5 KDW-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu:
4. Wyznaczenie terenu **7 KDW-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejących drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu:
5. Linię rozgraniczającą w/w terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu:
6. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 25 i 26)

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,10 ha,
2 KDW-2010 - pow. ok. 0,27 ha,
3 KDW-2010 - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu:
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia oraz poprzez wprowadzenie dróg wewnętrznych, obsługujących teren **1 MN-2010** i **2 MN-2010**.

TURZA WIELKA (rys. nr 28 i 29)

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDW-2010 - pow. ok. 0,12 ha
2 KDW-2010 - pow. ok. 0,27 ha,
3 KDW-2010 - pow. ok. 0,06 ha,
4 KDW-2010 - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów **1 KDW-2010** i **3 KDW-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu:
3. Wyznaczenie terenu **4 KDW-2010** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linie rozgraniczające w/w terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości 4 i 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wyznaczenie terenu **2 KDW-2010** z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 51. 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

§ 52. 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. 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 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

9. 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;
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. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
12. 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;
13. 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);
14. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
15. 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;

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. 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),
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
18. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
19. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
20. 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 6,0 m 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;
21. 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;
22. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
23. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
24. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
25. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
26. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe

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

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący

Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym

PRZEWODNICZĄCY RADY
Rafał Wośko
mgr Rafał Wośko