Uchwała Nr 126.XXIII.2021

Rady Gminy Lipowiec Kościelny
z dnia 28 maja 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Parcele Łomskie, gm. Lipowiec Kościelny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr 103.XVI.2020 Rady Gminy Lipowiec Kościelny z dnia 17 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Parcele Łomskie, gm. Lipowiec Kościelny, Rada Gminy Lipowiec Kościelny stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowiec Kościelny, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Parcele Łomskie, gm. Lipowiec Kościelny, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Parcele Łomskie, gm. Lipowiec Kościelny składa się z następujących elementów:
   1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
   3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Lipowiec Kościelny;
   5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
   4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
   5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
   3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
   5) zwymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) obszarów objętych formami ochrony przyrody;
   2) obszarów głównych zbiorników wód podziemnych.
3. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
   1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
   2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
   2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
   3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
   5) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
   6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza, dojścia i dojazdy;
   7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
   8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
   9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
   10) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
   11) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem
§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
2) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
3) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   1) zakazuje się realizacji dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
   1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.
   2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
   3) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
   4) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
      a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku:
   5) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
§6.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Działdowo Nr 214 i Subniecka Warszawska Nr 215:
   1) ochrona zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
   1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
      a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
      b) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
      c) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
      d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      e) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      f) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

g) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

h) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;

i) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

j) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Zieluńsko - Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§8.

W granicach planu nie występują:

1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem formy ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust. 3 oraz głównych zbiorników wód podziemnych o których mowa w §6 ust. 1.

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

3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**:

1) minimalna powierzchnia działek dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 180° z tolerancją ± 10° oraz 90° z tolerancją ± 10°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§11.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **01KD(D)** i **01KD(L)** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW**;
3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;
   b) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
      - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
      - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
4) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
   2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(L), KD(D)** i **KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją linii zabudowy;
   3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**;
   4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
   5) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
   a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
   b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
      a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
      b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
   2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
      b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
   2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
   1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
   2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
   3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
   2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
   3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
      a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 30 mm;
   2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
§13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **MNU** – 30%;
2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych
§14.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
   1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**: 800 m^2;
   2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU

§15.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01MNU, 02MNU, 03MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
   b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 300 m^2;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej lub budynku usługowego: maksymalnie 150 m^2;
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,4 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
   b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 7 m;
   c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L).

§16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01KD(L)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **01KD(L)** – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D).

§17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01KD(D)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odr ębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
   - **01KD(D)** - 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **01KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej:
      - **01KDW** - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **02KDW** - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **03KDW** - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **04KDW** - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowiec Kościelny.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Rafał Wośko