

(projekt)

UCHWAŁA NR XX/144/08 RADY GMINY LIPOWA z dnia 07 października 2008 r.

**UCHWAŁA NR XX/144/08
RADY GMINY LIPOWA
z dnia 07 października 2008 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa

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

DZIAŁ I - Przepisy ogólne.

§ 1.

- 1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa.
- 2.Zmiana planu obejmuje tereny oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego :
 - 1)w sołectwie Leśna, w jednostkach planu LE3, LE2, LE6, LE8 oznaczonych symbolami 3.1MNi, 3.2MNi, 3.3MNi, 3.4MNi, 3.5MNi, 3.6MNi, 2.3.2MNp, 2.5MNp, 2.4MNp, 2.6.1MNp, 2.6.2MNp, 2.7MNp, 2.8MNp, 6.17MNp, 6.16.3MNp, 8.4MNp, 2.9ZC
 - 2)w sołectwie Lipowa, w jednostkach planu 9.12ZZ, 9.16ITW, 10.24KS, 10.25KS, 11.5.3RP/RZ, 9.3.1MNp, 19.1.5MNp
 - 3)w sołectwie Twardorzeczka, w jednostkach planu 1.42.2MNi
- 3.Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 49,4554ha w granicach wyznaczonych na załącznikach graficznych numer 1, 2, 3.
- 4.Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 1 składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników :
 - 1)załącznik Nr 1 – rysunek planu dla terenów w sołectwie Leśna sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000
 - 2)załącznik Nr 2 – rysunek planu dla terenów w sołectwie Lipowa sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000,
 - 3)załącznik Nr 3 – rysunek planu dla terenów w sołectwie Twardorzeczka sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000,
 - 4)załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy,
5. Zakres ustaleń niniejszej zmiany planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa przyjętego Uchwałą nr VII/38/99 Rady Gminy Lipowa z dnia 31.03.1999 r.
6. W ramach terenu objętego niniejszą uchwałą nie wyznacza się :
 - 1)obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2)terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
 - 3)terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Lipowa;
- 2)zmianie planu - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem

opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń rozdz.1 § 1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały;

3)ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003r poz. 717 z późniejszymi zmianami);

4)przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5)adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów z możliwością przeprowadzania robót związanych z remontem i utrzymaniem stanu istniejącego;

6)przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu (rodzaj użytkowania terenu), które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 50% pow. danego terenu/, realizowane w pierwszym etapie realizacji inwestycji lub równolegle;

7)przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca je lub uzupełnia; warunki i zasady realizacji przeznaczenie uzupełniającego określają przepisy szczegółowe tekstu zmiany planu;

8)powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni zabudowy budynków, liczona w zewnętrznym obrysie murów;

9)powierzchnia terenów utwardzonych - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów placów, parkingów i terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną;

10)nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy odnoszącą się do nowych budynków;

11)usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć takie usługi których oddziaływanie na środowisko dopuszczonych przepisami odrębnymi poziomów dopuszczalnych nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor przedsięwzięcia ma tytuł prawny

§ 3.

1. Zmiana planu ustala :

1)przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7)granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;

9)szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12)stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu, są tereny wydzielone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami określającymi ich przeznaczenie podstawowe:

1)MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2)MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

3)U – tereny usług,

4)KS – tereny obsługi komunikacji – parkingi,

5)ZC – cmentarze,

6)R – tereny rolne,

7)W – tereny obsługi infrastruktury technicznej – ujęcia wody, zbiorniki,

8)K - tereny obsługi infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacyjne,

9)KDd – tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej,

10)KDW – drogi wewnętrzne

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego określonego indywidualnie dla kolejnych wydzielonych terenów pod warunkiem realizacji w pierwszym etapie, lub równolegle, przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie uzupełniające oznaczone jest następującymi symbolami :

1)u – usługi nieuciążliwe,

2)ks – tereny parkingów.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych

z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dla celów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w uchwale.

5. Dla wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu obowiązują ustalenia szczegółowe zmiany planu, sformułowane w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.

6. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;;
- 3) numer i symbol terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy

7. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są ustaleniami informacyjnymi:

- 1) podział ewidencyjny;
- 2) numery działek ewidencyjnych;
- 3) sieci infrastruktury technicznej

8. Niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, w granicach każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę może występować, o ile nie wykluczają tego przepisy odrębne, dodatkowo:

- 1) komunikacja kołowa;
- 2) parkingi;
- 3) komunikacja piesza i rowerowa;
- 4) zabudowa gospodarcza;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) zieleń izolacyjna, uzupełniająca, ozdobna, towarzysząca obiektom budowlanym;
- 7) urzędnictwo i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne tereny o różnym przeznaczeniu.

§ 4.

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich wyznaczonych terenów :

- 1) dla wszystkich terenów zmiana planu wprowadza granice ustalone za pomocą obligatoryjnych linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) ustalenia zdefiniowane dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują wszystkie występujące w jego granicach istniejące i planowane działki,
- 3) przyjęte w zmianie planu ustalenia i wynikające z nich rozwiązania muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w budynkach i obiektach realizujących cele publiczne oraz obszarach przestrzeni publicznych, w tym: w terenach przeznaczonych pod komunikację: drogi, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp. oraz w ogólnodostępnych terenach zielonych;
- 4) ochrona istniejącej zieleni wysokiej, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach każdej zabudowanej działki budowlanej/nieruchomości, muszą być zlokalizowane wydzielone pomieszczenia (miejsca) na przechowywanie odpadów komunalnych, dopuszcza się możliwość wyznaczenia wspólnych zintegrowanych miejsc dla kilku działek/nieruchomości;
- 6) ustala się zakaz składowania, dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce lub przeznaczonych do wykorzystania na niej, ilość i czas magazynowania muszą być uzasadnione stosowaną technologią wykorzystania lub wywozu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zabudowa w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych i wewnętrznych określona na rysunku zmiany planu w formie linii zabudowy.

§ 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich wyznaczonych terenów komunikacji :

- 1) dla istniejących i projektowanych dróg publicznych zmiana planu wprowadza obligatoryjne linie rozgraniczające;
- 2) ruch rowerowy planowany jest w granicach istniejącego i planowanego układu drogowego;
- 3) wewnątrz linii rozgraniczających dróg i skrzyżowań winny być zlokalizowane wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową i techniczną, niezbędnymi obiektami inżynierskimi oraz urządzeniami ochrony środowiska;
- 4) poza graficznie zdefiniowanymi w niniejszej uchwale drogami, należy zapewnić swobodny dojazd, dostęp do każdej nieruchomości zabudowanej w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych, jak również lokalizację miejsc parkingowych umożliwiających prawidłową realizację ustaleń zmiany planu;

- 5)wprowadza się zakaz budowy budynków wewnątrz linii rozgraniczających dróg publicznych
- 6)w terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz przeznaczenia terenów przyległych zgodnie a zapisami działu II;
- 7)należy pozostawić istniejącą w pasach drogowych zieleń przydrożną o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu.
- 8)Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się: wyznaczenie dojazdów do działek, nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, zapewniających dojazd do działek budowlanych; wyznaczenie tras lokalnych urządzeń liniowych oraz urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu.

DZIAŁ II – Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (z wyłączeniem terenów komunikacji) w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

SOŁECTWO LIPOWA

§ 6.

1. Wyznacza się tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-1ZC(1,8597ha)
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – ZC - cmentarze,
 - 2)przeznaczenie uzupełniające – brak
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 3.1 TEREN
 - a)możliwość lokalizacji na każdym terenie przeznaczonym pod cmentarz budynków związanego z funkcją terenu o powierzchni zabudowy nie większej niż 5% planowanej powierzchni cmentarza
 - b)nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej, wysokiej wzdłuż granicy cmentarza oraz zieleni wysokiej lub niskiej na terenie cmentarza w ilości min. 10% planowanej powierzchni cmentarza,

§ 7.

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji – parkingi oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-2KS(0,8769ha), Li-4KS(0,4312ha)
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – KS – tereny obsługi komunikacji – parkingi;
 - 2)przeznaczenie uzupełniające – brak,
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 3.1 TEREN
 - a)zakaz zabudowy,
 - b)istnieje możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
 - c)powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 100% powierzchni działek,
 - d)zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-5MN/U(0,1017ha)
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 2)przeznaczenie uzupełniające - brak
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.
- b) w ramach nieruchomości ustala się możliwość przeznaczenia terenu jedynie pod zabudowę mieszkaniową lub pod zabudowę usługową
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- d) minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,
- e) minimalna szerokość nowych działek – 18m,
- f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działek,
- g) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 30% powierzchni działek,
- h) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 30% powierzchni działek,
- i) zakaz zabudowy w granicy działki,
- j) minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość, oraz 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej,
- k) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni,
- l) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- m) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 OCHRONA KONSERWATORSKA

- a) nakaz utrzymania i rewitalizacji istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego, historycznego układu dróg, zachowania sposobu parcelacji, charakteru zabudowy,
- b) nakaz dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do istniejącej kompozycji w odniesieniu do: linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c) nakaz utrzymania lub nawiązania do charakteru istniejących ogrodzeń w formie murów z kamienia,
- d) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów elewacyjnych i ogrodzeń niezgodnych z charakterem tradycyjnej zabudowy – w szczególności sidingu z tworzyw sztucznych, papy, betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem nawierzchni,
- e) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

3.3 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynków maksymalnie 8m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
- f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- g) preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 9.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-6U(0,9312ha),

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

- 1) przeznaczenie podstawowe – u – tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ks – tereny parkingów

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy itp.
- b) realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących lub zespolonych,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- d) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni nieruchomości,

- e)powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 40% powierzchni nieruchomości,
- f)nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 5% powierzchni nieruchomości,
- g)możliwość zabudowy w granicy nieruchomości, działki lub jednostki przy uwzględnieniu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- h)minimalna ilość miejsc postojowych dla nieruchomości : 20 miejsc postojowych,
- i)nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji;
- j)nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- k)do czasu realizacji ustaleń zmiany planu istnieje możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a)maksymalna ilość kondygnacji : 5 kondygnacji nadziemnych,
- b)dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- a)kął nachylenia połaci dachowych – w nawiązaniu do istniejących budynków
- b)zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- c)preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny obsługi infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacyjne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-7K(0,2345ha),
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – K - tereny obsługi infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacyjne,
 - 2)przeznaczenie uzupełniające – brak
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a)możliwość lokalizacji urządzeń związanych z melioracją wodną, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i infrastruktury technicznej,
- b)zakaz lokalizacji zabudowy, konieczność wyznaczenia stref sanitarnych bezpośrednich

§ 11.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-8MN (1,9975ha), Li-9MN (0,4809ha)
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2)przeznaczenie uzupełniające – u – usługi nieuciążliwe.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a)utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp
- b)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- c)minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,
- d)minimalna szerokość nowych działek – 18m,
- e)powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działek,
- f)powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 30% powierzchni działek,
- g)nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 40% powierzchni działek,
- h)zakaz zabudowy w granicy działki,
- i)minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość,
- j)wszelki inwestycje budowlane i ziemne wymagają uprzedniego wykonania badań archeologicznych pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- k)nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni,
- l)nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- m)do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków maksymalnie 8m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
 - f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-10U(0,5487ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

- 1) przeznaczenie podstawowe – U - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- c) minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,
- d) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działek,
- e) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 30% powierzchni działek,
- f) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 10% powierzchni działek,
- g) zakaz zabudowy w granicy działki,
- h) minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość, oraz min. 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej,
- i) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych,
- j) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- k) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja i poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynków maksymalnie 10m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 20-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
- f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- g) preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-11R(0,7325ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

- 1) przeznaczenie podstawowe – R - tereny rolnicze
- 2) przeznaczenie uzupełniające – brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

a)możliwość lokalizacji urządzeń związanych z melioracją wodną, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i infrastruktury technicznej,

b)zakazuje się prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych,

c)zakaz zabudowy,

§ 14.

1. Wyznacza się tereny obsługi infrastruktury technicznej – ujęcia wody oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Li-12W(0,4915ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

1)przeznaczenie podstawowe – W - tereny obsługi infrastruktury technicznej – ujęcia wody

2)przeznaczenie uzupełniające – ~~brak teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów uzdatniania wody.~~

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

a)możliwość lokalizacji urządzeń związanych z melioracją wodną, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i infrastruktury technicznej,

b)~~zakaz lokalizacji zabudowy, konieczność wyznaczenia stref sanitarnych bezpośrednich~~ możliwość realizacji nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, określonych w ust 2 pkt1 i 2 z koniecznością zachowania następujących wskaźników i parametrów:

wskaźnik powierzchni zabudowy:

- max. 15%

udział powierzchni biologicznie czynnej:

- min. 60%

wysokość zabudowy

- max.9,5 m

rozumianą jako wysokość budynku

wskaźnik intensywności zabudowy* wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy** w powierzchni terenu działki budowlanej.

- max. 0,2

- min. 0,01

* wskaźnik intensywności zabudowy – jest to parametr, wyrażający udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej, **za powierzchnią całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrębie

działki budowlanej,

miejsca parkingowe

- min. 2,

w tym jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zlokalizowane w sąsiedztwie wjazdu na działkę.

SOŁECTWO TWARDORZECZKA

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Tw-1MN/U(0,4303ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

1)przeznaczenie podstawowe – MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2)przeznaczenie uzupełniające - brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

a)utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.

b)w ramach nieruchomości ustala się możliwość przeznaczenia terenu jedynie pod zabudowę mieszkaniową lub pod zabudowę usługową

c)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury

technicznej,

d) minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,

e) minimalna szerokość nowych działek – 18m,

f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działek,

g) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdów – do 30% powierzchni działek,

h) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 30% powierzchni działek,

i) zakaz zabudowy w granicy działki,

j) minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość, oraz 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej,

k) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni,

l) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,

m) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,

b) wysokość budynków maksymalnie 8m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,

c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,

d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.

e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,

f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie

g) preferowane materiały elewacyjne – tynk, linkier, drewno, kamień itp.

SOŁECTWO LEŚNA

§ 16.

1. Wyznaczają się tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Le-3ZC(1,4877ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

1) przeznaczenie podstawowe – ZC - cmentarze,

2) przeznaczenie uzupełniające – brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

a) możliwość lokalizacji na każdym terenie przeznaczonym pod cmentarz budynków związanego z funkcją terenu o powierzchni zabudowy nie większej niż 5% planowanej powierzchni cmentarza,

b) nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej, wysokiej wzdłuż granicy cmentarza oraz zieleni wysokiej lub niskiej na terenie cmentarza w ilości min. 10% planowanej powierzchni cmentarza,

§ 17.

1. Wyznaczają się tereny rolnicze oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Le-4R(3,7824ha)

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

1) przeznaczenie podstawowe – R - tereny rolnicze

2) przeznaczenie uzupełniające – brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

a) możliwość lokalizacji urządzeń związanych z melioracją wodną, przeciwpowodziową, przeciwpożarową i infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych,

c) zakaz zabudowy,

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Le-1MN(2,0885ha), Le-2MN(0,5205ha), Le-5MN(5,2548ha), Le-6MN(4,6809ha), Le-7MN(4,4947ha), Le-8MN(6,8551ha), Le-9MN(4,1832ha), Le-10MN(2,1909ha),
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2)przeznaczenie uzupełniające – u – usługi nieuciążliwe;
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a)utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.
- b)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- c)minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,
- d)minimalna szerokość nowych działek – 18m,
- e)powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działek,
- f)powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 30% powierzchni działek,
- g)nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 40% powierzchni działek,
- h)zakaz zabudowy w granicy działki,
- i)minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość,
- j)nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni,
- k)nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- l)do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 OCHRONA KONSERWATORSKA

- a)nakaz utrzymania i rewitalizacji istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego, historycznego układu dróg, zachowania sposobu parcelacji, charakteru zabudowy,
- b)nakaz dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do istniejącej kompozycji w odniesieniu do: linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c)nakaz utrzymania lub nawiązania do charakteru istniejących ogrodzeń w formie murów z kamienia,
- d)zakaz stosowania zewnętrznych materiałów elewacyjnych i ogrodzeń niezgodnych z charakterem tradycyjnej zabudowy – w szczególności sidingu z tworzyw sztucznych, papy, betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem nawierzchni,
- e)zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

3.3 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a)maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja i poddasze użytkowe,
- b)wysokość budynków maksymalnie 10m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- c)wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- d)dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- e)kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
- f)zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- g)preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Le-11MN/U(1,3651ha), Le-12MN/U(1,1512ha), Le-13MN/U(1,2228ha), Le-14MN/U(1,8088ha), Le-15MN/U(0,8683ha), Le-16MN/U(0,0419ha),
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1)przeznaczenie podstawowe – MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 2)przeznaczenie uzupełniające - brak

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.,
- b) w ramach nieruchomości ustala się możliwość przeznaczenia terenu jedynie pod zabudowę mieszkaniową lub pod zabudowę usługową
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- d) minimalna powierzchnia działek wydzielonych do zabudowy – 1000m²,
- e) minimalna szerokość nowych działek – 18m,
- f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działek,
- g) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 30% powierzchni działek,
- h) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 30% powierzchni działek,
- i) zakaz zabudowy w granicy działki,
- j) minimalna ilość miejsc postojowych : 2 na każdą nieruchomość, oraz min. 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej,
- k) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji, w przypadku braku do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni,
- l) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- m) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

3.2 OCHRONA KONSERWATORSKA

- a) nakaz utrzymania i rewitalizacji istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego, historycznego układu dróg, zachowania sposobu parcelacji, charakteru zabudowy,
- b) nakaz dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do istniejącej kompozycji w odniesieniu do: linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c) nakaz utrzymania lub nawiązania do charakteru istniejących ogrodzeń w formie murów z kamienia,
- d) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów elewacyjnych i ogrodzeń niezgodnych z charakterem tradycyjnej zabudowy – w szczególności sidingu z tworzyw sztucznych, papy, betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem nawierzchni,
- e) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

3.3 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja i poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynków maksymalnie 10m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
- f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- g) preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Le-17U(0,1536ha).

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :

- 1) przeznaczenie podstawowe – U - tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ks – tereny parkingów

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1 TEREN

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp.
- b) realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących lub zespolonych
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,

- d) minimalna powierzchnia działki 1000m²
- e) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki lub nieruchomości,
- f) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 35% powierzchni działek lub nieruchomości,
- g) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 15% powierzchni działek lub nieruchomości,
- h) zakaz zabudowy w granicy działki,
- i) minimalna ilość miejsc postojowych : 6 – dotyczy nieruchomości,
- j) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji,
- k) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- l) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu ustala się możliwość użytkowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- m) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- n) nakaz utrzymania i rewitalizacji istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego, historycznego układu dróg, zachowania sposobu parcelacji, charakteru zabudowy,
- o) nakaz dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do istniejącej kompozycji w odniesieniu do: linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- p) nakaz zachowania, w miarę możliwości, podziału parcelacyjnego,
- q) nakaz utrzymania lub nawiązania do charakteru istniejących ogrodzeń w formie murów z kamienia,
- r) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów elewacyjnych i ogrodzeń niezgodnych z charakterem tradycyjnej zabudowy – w szczególności sidingu z tworzyw sztucznych, papy, betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem nawierzchni,
- s) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;

3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) maksymalna ilość kondygnacji : 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja i poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynków maksymalnie 10m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- c) wysokość obiektów gospodarczych nie powinna przekraczać 5m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- d) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – dotyczy nowych budynków – 30-45°, dla budynków gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych – od 5°, dla istniejących budynków o innej konstrukcji dachu dopuszcza się, w przypadku remontów, zachowanie dotychczasowej konstrukcji dachu,
- f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie
- g) preferowane materiały elewacyjne – tynk, klinkier, drewno, kamień itp.

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów komunikacji w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 21.

2. Wyznacza się następujące tereny komunikacji .:

1) KDd– ulica/droga klasy dojazdowej dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
- b) szerokość jezdni minimum 4m,
- c) dopuszcza się realizację zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- f) ustala się nakaz ujmowania ścieków deszczowych i zabezpieczenie dróg przed rozmywaniem przez stosowanie rowów, cieków i przepustów; nakaz włączenia do kanalizacji deszczowej w przypadku, gdy jest taka możliwość,
- g) dopuszcza się wydzielanie dróg rowerowych.

2) KDW– drogi wewnętrzne – dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5m,
- b) szerokość jezdni minimum 3m,
- c) dopuszcza się realizację drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

§ 22.

1. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:

1) nakazy:

- a) w przypadku lokalizacji parkingów - wykonania nawierzchni utwardzonej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory błota i oleju,
- b) stosowania niskoemisyjnych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych, preferowane są źródła lokalne przystosowane do paliw tzw. ekologicznych,
- c) ochrony naturalnie ukształtowanych cieków i potoków wraz z roślinnością,
- d) odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej braku dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- e) ochrony akustycznej terenów MN, MN/U (jako tereny zabudowy mieszkaniowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zakazy:

- a) odprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, w zakresie gospodarki odpadami:
- c) zakaz składowania i utylizacji odpadów,
- d) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek na których są wytwarzane, lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach,
- e) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg, dla planowanych w tym terenie nowych funkcji: segregacji odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- f) zakaz prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

2. Ustala się ochronę ujęcia wody z potoku Leśnianka – wewnętrzny teren ochrony pośredniej - dotyczy jednostek planu : Le-2MN, Tw-1MN/U z następującymi warunkami :

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) zakaz grzebania zwierząt;
- 4) zakaz urządzania obozowisk;
- 5) zakaz wydobywania kruszywa;
- 6) zakaz budowy wysypisk i wylewisk odpadów;
- 7) zakaz lokalizacji magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 8) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
- 9) zakaz budowy obiektów, które mogłyby zanieczyścić wody powierzchniowe i podziemne;
- 10) zakaz mycia pojazdów mechanicznych;
- 11) zakaz nawożenia gruntu nawozami sztucznymi i naturalnymi dawką większą, niż ustalona po zbadaniu gleby na zasobność N, P, K;
- 12) zakaz stosowania w lasach : środków ochrony roślin;
- 13) zakaz stosowania w rolnictwie środków ochrony roślin;
- 14) w przypadku braku kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych osadnikach i wywozić do oczyszczalni ścieków;
- 15) odchody zwierząt i ludzi gromadzić w szczelnych gnojownikach.

3. Ustala się ochronę ujęcia wody z potoku Leśnianka – zewnętrzny teren ochrony pośredniej - dotyczy jednostek planu : Li-9MN, Li-10MN/U, Li-6U, Li-11R, Li-12W – z następującymi warunkami :

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) zakaz budowy wysypisk odpadów gospodarczych;
- 4) zakaz grzebania zwierząt;
- 5) zakaz lokalizacji magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 6) zakaz lokowania obiektów nie związanych z gospodarką mieszkaniową i rolną grożących skażeniem gruntów i wód podziemnych;
- 7) zakaz urządzania obozowisk, campingów i parkingów;
- 8) nakaz ograniczenia stosowania nawozów mineralnych;
- 9) nakaz ograniczenia masowego stosowania środków ochrony roślin;
- 10) w przypadku braku kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych osadnikach i wywozić do oczyszczalni ścieków;
- 11) odchody zwierząt i ludzi gromadzić w szczelnych gnojownikach;
- 12) rozwój budownictwa mieszkaniowego winien być prowadzony zgodnie z planem zagospodarowania

przestrzennego przy zastosowaniu rozwiązań wykluczających zanieczyszczenie gruntów i wód podziemnych;
13) nakaz wykluczenia transportu materiałów niebezpiecznych przez teren strefy;

Rozdział 4

Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane

§ 23.

1. Wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych powinna zapewniać realizację obiektów o przeznaczeniu podstawowym;
2. Podziału nieruchomości należy dokonywać w oparciu o istniejące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
3. Wielkość działek określona została indywidualnie dla każdego terenu i została zawarta w dziale II, rozdziale 1 niniejszej uchwały;
4. Funkcja, wielkość i kształt wydzielonych działek, określonych w koncepcji zagospodarowania obszaru muszą spełniać warunki wynikające z ustaleń zmiany planu i z przepisów odrębnych, m.in. w zakresie: zgodności z funkcją określoną w zmianie planu, intensywności zabudowy, zapewnieniem urządzeń towarzyszących, warunkujących prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek, zapewnieniem dostępności do drogi publicznej i do sieci infrastruktury dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;
5. Działki wydzielane pod dojazd powinny posiadać minimalną szerokość 5m i spełniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
6. W ramach poszczególnych terenów ustala się możliwość podziałów na działki mniejsze niż wyznaczone w zapisach działu II, rozdziału 1 niniejszej uchwały w przypadkach, gdy z uwagi na konfigurację terenu i istniejący podział na działki nie ma możliwości zachowania przyjętych wielkości nowych działek budowlanych lub gdy wynika to z potrzeby wydzielenia nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci i rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia.
2. Zezwala się, w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych zmianą planu terenów, na zmianę lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającym tymi sieciami i urządzeniami.
3. Ustala się włączenie projektowanych budynków i budowli do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 25.

1. W odniesieniu do sieci wodociągowej ustala się utrzymanie i rozbudowę zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę działającego w oparciu o istniejący system zaopatrzenia w wodę.
2. Realizacja sieci i urządzeń nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.
3. Dostawa wody z istniejących wodociągów komunalnych.
4. Obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciwpożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

1. W odniesieniu do sieci kanalizacyjnej ustala się uporządkowanie gospodarki ściekowej terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. Realizacja sieci i urządzeń nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 27.

1. Ustala się rozwój (budowę, rozbudowę, przebudowę) sieci średniego i niskiego napięcia obszaru zainwestowania jako linie napowietrzne i kablowe przy zaleceniu skablowania sieci tam, gdzie jest to możliwe.
2. Realizacja sieci i urządzeń nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.
3. W celu przyłączenia nowych odbiorców ustala się budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych stacji i linii rozdzielczych średniego i niskiego napięcia.

§ 28.

1. Ustala się zaopatrywanie w gaz z sieci średniego ciśnienia,
2. Realizacja sieci i urządzeń nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 29.

1. Ustala się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej przy dążeniu do skablowania sieci w zależności od możliwości terenowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy urządzeń, infrastruktury i sieci teletechnicznej do planowanych obiektów oraz pod potrzeby przyszłych użytkowników terenu.
3. Realizacja sieci i urządzeń nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.
4. Dopuszcza się lokalizację stacji nadawczych, anten telefonii bezprzewodowych itp. obiektów infrastruktury technicznej w miejscach nie eksponowanych, na wydzielonych ogrodzonych trwale nieruchomościach lub na obiektach, które nie podlegają ochronie konserwatorskiej, z zachowaniem odległości od zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji stacji nadawczych, anten telefonii bezprzewodowych itp. W terenach zabudowy mieszkaniowej.

DZIAŁ III - Przepisy końcowe

§ 30.

Ustala się stawkę, dla terenów, które na podstawie uchwały nr XX/144/08 Rady Gminy Lipowa z dnia 07 października 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa, nie stanowiły terenów zainwestowanych, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 10%.

§ 31.

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania zmiany planu, o której mowa w rozdz.1, §.1 ust.1, tracą moc uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa zatwierdzonego Uchwałą nr IV/29/03 Rady Gminy Lipowa w dniu 18.03.2003 r.

§ 32.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Lipowa

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipowa

§ 34.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 4

DO UCHWAŁY NR XX/144/2008

RADY GMINY LIPOWA

Z DNIA 07 października 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Gminy Lipowa rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji i wodociągów, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

§ 2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.