

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 terenu 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 przeznaczenia 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) szczególne 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) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielienia 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 zielen 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. Wyznaczają 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)kąt 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%

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 powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrębie

działki budowlanej,
miejsc parkingowe

- min. 2,
w tym jedno przeznaczone
na parkowanie pojazdów
zaopatrzone w kartę
parkingową, zlokalizowane
w sąsiedztwie wjazdu na
działkę.

- max. 9,5 m

wysokość zabudowy

rozumianą jako wysokość budynku

dachy płaskie lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych

połaci dachowych, dopuszcza się pokrycie dachu z papy asfaltowej lub z

plyty warstwowej dachowej

kąt nachylenia połaci dachowych

od 5°,

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 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 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.

SOŁECTWO LEŚNA

§ 16.

1. Wyznacza 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. Wyznacza 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, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe 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. Wyznaczają 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 dojazdu – 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,

Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska naturalnego

§ 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.