

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPOWIEC KOŚCIELNY

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

Uchwała Nr/...../11 Rady Gminnej w Lipowcu Kościelnym
z dnia 2011 r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia 2011 r.

Opracowanie:

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr.inż. Marek Korpanty

Lipowiec Kościelny 2011 r

**Uchwała Nr / / 2011
Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym
z dnia 2011r.**

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

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

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

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

- § 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny na terenie miejscowości: Kęczewo, Lewiczyn, Lipowiec Kościelny, Łomia, Niegocin, Parcele Łomskie i Turza Wielka, obejmującą obszar o łącznej powierzchni ok. 61,00 ha, zwaną dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:
 - I. Ustalenia ogólne;
 - II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego zmianą planu;
 - III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:
 1. Kęczewo,
 2. Lewiczyn,
 3. Lipowiec Kościelny,
 4. Łomia,
 5. Niegocin,
 6. Parcele Łomskie,
 7. Turza Wielka.
 - IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

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

VI. Ustalenia końcowe.

- 2) części graficznej, na którą składają się 22 rysunki w skali: 1:500, 1:1000 i 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) stwierdzenia zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny” (uchwała Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym nr 125/XXI/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r), stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

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

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - 1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - 2) Ustawa o ochronie przyrody,
 - 3) Prawo ochrony środowiska,
 - 4) Ustawa o odpadach,
 - 5) Prawo wodne,
 - 6) Prawo budowlane,
 - 7) Ustawa o drogach publicznych,
 - 8) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - 9) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunki w skali 1 : 500, 1 : 1 000 i 1 : 2 000, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m²;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce – stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
15. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
16. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17.terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

18.proekologicznych systemach ciepłych - należy przez to rozumieć systemy ciepłe, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

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

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. warunków scalania nieruchomości.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:
 1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 2. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
 3. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MW**;
 4. teren sportu, rekreacji i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.Z**;
 5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
 6. teren usług i infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.W**;
 7. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 9. tereny przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL_p**;
 10. tereny dróg (ulic) publicznych:
 - 1) ulice główne klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 2) ulice zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 3) ulice lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 4) ulica dojazdowa klasy D oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
 11. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. Dla całego obszaru ustala się:

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

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

14. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
15. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

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

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. Lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
7. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

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

R O Z D Z I A Ł I I I

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

1. KĘCZEWO (rys. nr 1)

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m², maksimum 1500 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynek usługowy – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
 - b) budynek mieszkalny – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

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

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

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

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

6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) W części południowej terenu linię zabudowy wyznacza istniejący budynek dawnej szkoły, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe - możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
 - b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - c) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną z istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych;

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

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

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

9 MN-2010 - pow. ok. 0,80 ha,

10 MN-2010 - pow. ok. 0,88 ha,

11 MN-2010 - pow. ok. 0,78 ha,

12 MN-2010 - pow. ok. 0,63 ha, ustala się:

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

6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 4) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 5) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²,
 - 6) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Dla terenów **9 MN-2010** i **11 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W,
 - 3) Dla terenów **9 MN-2010** i **12 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od linii rozgraniczającej rzeki Mławki,
 - 4) Dla terenów **10 MN-2010**, **11 MN-2010** i **12 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zalesienia,
 - 5) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 6) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 7) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

12. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych i wewnętrznych

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

- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

16. Przy zagospodarowaniu terenów **10 MN-2010**, **11 MN-2010** i **12 MN-2010** konieczność uwzględnienia przyległych terenów przeznaczonych pod zalesienia;

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

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

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

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 ZL_D-2010 - pow. ok. 0,57 ha,

6 ZL_D-2010 - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

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

3. LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 6 i 7)

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 MN-2010 - pow. ok. 0,80 ha,

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

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

6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 7) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 8) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 9) Gabaryty budynków:
 - d) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - e) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych i planowaną ulicę wewnętrzną **3 KDW-2010**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenu **5 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **6 MN-2010** w wysokości%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa i mieszkaniowa jednorodzinna, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela, realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleni urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

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

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

4. ŁOMIA (rys. nr 8, 9 i 10)

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

14 MN-2010 - pow. ok. 1,19 ha,

15 MN-2010 - pow. ok. 1,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Dla terenu **14 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren istniejącego lasu,

- 3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
- 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

10. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;

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

- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

15. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia przyległych terenów przeznaczonych pod zalesienia;

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

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

dla terenu **14 MN-2010** w wysokości%,

dla terenu **15 MN-2010** w wysokości%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

5 R-2010 - o pow. ok. 1,88 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 45, pkt. 8 i 9;
5. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego,
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. NIEGOCIN (rys. nr 11)

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość adaptacji istniejącego budynku do funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym z dopuszczeniem jego rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów,
8. Teren stanowi jedną działkę budowlaną,
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej nr 2301 W w odległości 10 m od jej osi oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu w części południowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynek mieszkalny - z dach o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie

może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

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

11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;

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

- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

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

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

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

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

6. PARCELE ŁOMSKIE (rys. nr 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21)

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 3 MN-2010** - pow. ok. 1,35 ha,
- 4 MN-2010** - pow. ok. 1,05 ha,
- 5 MN-2010** - pow. ok. 1,03 ha,
- 6 MN-2010** - pow. ok. 1,03 ha,
- 7 MN-2010** - pow. ok. 0,71 ha,
- 8 MN-2010** - pow. ok. 2,87 ha,
- 9 MN-2010** - pow. ok. 1,20 ha,
- 10 MN-2010** - pow. ok. 1,63 ha,
- 11 MN-2010** - pow. ok. 0,59 ha,
- 12 MN-2010** - pow. ok. 0,39 ha,

13 MN-2010 - pow. ok. 0,59 ha,
14 MN-2010 - pow. ok. 0,79 ha,
15 MN-2010 - pow. ok. 1,11 ha,
16 MN-2010 - pow. ok. 2,73 ha,
17 MN-2010 - pow. ok. 2,23 ha,
18 MN-2010 - pow. ok. 2,03 ha,
19 MN-2010 - pow. ok. 0,46 ha,
20 MN-2010 - pow. ok. 0,73 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren **6 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 6 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
4. Teren **16 MN-2010** stanowi poszerzenie terenu zabudowy oznaczonego symbolem 36 RM,MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r);
5. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
6. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
9. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
10. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów,
11. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
12. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Dla terenów **7 MN-2010, 8 MN-2010, 18 MN-2010 i 19 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563,
 - 3) Dla terenów **3 MN-2010, 5 MN-2010, 6 MN-2010, 12 MN-2010, 18 MN-2010 i 20 MN-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów oraz tereny przeznaczone pod zalesienia,
 - 4) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 5) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 6) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
14. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
15. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg:
- 1) Istniejących: droga główna (droga wojewódzka nr 563), drogi lokalne (w tym droga powiatowa nr 2303 W) i drogi dojazdowe,
 - 2) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 563 na tereny **7, 8, 18 i 19 MN-2010**,
 - 3) Planowanych: droga dojazdowa **1 KDD-2010** i drogi wewnętrzne: **4 KDW i 6 KDW-2010 - 14 KDW-2010**,
 - 4) Dla terenu **7 MN-2010** obsługa komunikacyjna od dróg **2 KDL-2010, 7 i 8 KDW-2010**,

- 5) Dla terenu **8 MN-2010** obsługa komunikacyjna od dróg **6, 7, 8 i 9 KDW-2010**,
 - 6) Dla terenu **18 MN-2010** obsługa komunikacyjna od drogi **14 KDW-2010**,
 - 7) Dla terenu **19 MN-2010** obsługa komunikacyjna od drogi **1 KDD-2010**,
 - 8) Dla terenu **6 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi powiatowej nr 2303 W, poprzez teren 6 RM,MN (zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny - uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r) oraz od istniejącej drogi wewnętrznej (w części zachodniej),
 - 9) Dla terenu **16 MN-2010** obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi gminnej, poprzez teren 36 RM,MN, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy z dnia 12 października 2006 r).
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **3 MN-2010, 5 MN-2010, 6 MN-2010, 12 MN-2010, 19 MN-2010 i 20 MN-2010** konieczność uwzględnienia przyległych lasów oraz terenów przeznaczonych pod zalesienia;
21. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 45 pkt. 8 i 9);
22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
- dla terenu **3 MN-2010** w wysokości%,
- dla terenu **4 MN-2010** w wysokości%,

dla terenu **5 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **6 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **7 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **8 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **9 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **10 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **11 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **12 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **13 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **14 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **15 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **16 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **17 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **18 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **19 MN-2010** w wysokości%,
dla terenu **20 MN-2010** w wysokości%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P-2010 - pow. ok. 0,10 ha,

2 U.P-2010 - pow. ok. 2,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren **1 U.P-2010** stanowi jedną działkę;
4. Dla terenu **2 U.P-2010** możliwość łączenia działek i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
5. Dla terenu **2 U.P-2010** możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 50 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,25 ha;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów kubaturowych na terenie **1 U.P-2010**,
 - 2) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu **2 U.P-2010** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren (od planowanej drogi dojazdowej **1 KDD-2010** i od zachodniej granicy terenu), 18 m od osi drogi powiatowej nr 2303 W i 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
 - 3) Gabaryty zabudowy:
budynek usługowy lub produkcyjny o maksymalnej wysokości 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°.
 - 4) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
8. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg:
- 1) Istniejących: droga główna (droga wojewódzka nr 563) i droga lokalna (droga powiatowa nr 2303 W),
 - 2) Planowanych: droga dojazdowa **1 KDD-2010**.
 - 3) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 563 na tereny **1 i 2 U.P-2010**,
 - 4) Dla terenu **1 U.P-2010** obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej nr 2303 W,
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego (wliczając w to miejsce w garażu),
 - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu;
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii;
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych;
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
11. Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
12. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

13. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 45 pkt. 8 i 9);
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
- dla terenu **1 U.P-2010** w wysokości%,
- dla terenu **2 U.P-2010** w wysokości%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację usług nieuciążliwych z zakresu kultury, sportu, wypoczynku i rekreacji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy oraz zieleni urządzonej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 50 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,40 ha,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi wojewódzkiej nr 563, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

4) Gabaryty zabudowy:

budynek usługowy – parterowy, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

7. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

8. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej **1 KDL-2010**, zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

10. Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

11. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

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

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,

- 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 25 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,12 ha,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 4) Gabaryty zabudowy:

budynek usługowy – parterowy, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
7. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
10. Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
11. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.W-2010** ustala się w wysokości%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 45, pkt. 8 i 9;
5. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego,
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

2 ZLD-2010 - pow. ok. 2,43 ha,

3 ZLD-2010 - pow. ok. 0,25 ha,

4 ZLD-2010 - pow. ok. 3,34 ha,

5 ZLD-2010 - pow. ok. 2,93 ha,

6 ZLD-2010 - pow. ok. 4,21 ha, ustala się:

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

7. TURZA WIELKA (rys. nr 22)

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.

13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **4 MN-21010** ustala się w wysokości%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa i mieszkaniowa jednorodzinna, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Możliwość utrzymania istniejącej zabudowy. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ze względu na walory historyczne zabytkowego, murowanego budynku, powstałego w 1 ćw. XX w. – nr 34, wszelkie roboty budowlane z nim związane (remont, przebudowa, rozbiórka) muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;
8. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,

- 4) Składowania jakichkolwiek odpadów,
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) W części zachodniej terenu linię zabudowy wyznacza istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 5) Gabaryty budynków:
 - a) istniejący budynek - zachowanie gabarytów budynku,
 - b) budynki usługowe – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
 - c) budynki mieszkalne – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
12. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
13. Obsługę komunikacyjną z istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,

- b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych.
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
 16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
 17. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
 18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U.MN-2010** ustala się w wysokości%.

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

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

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

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjne układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogą wojewódzką 563 oraz drogami powiatowymi nr 2301 W, 2302 W, 2303 W, 2328 W, 2333 W i 2334 W;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

7. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
8. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 45 pkt. 8 i 9);
9. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
10. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KĘCZEWO (rys. nr 1)

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

LEWICZYN (rys. nr 3)

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

ŁOMIA (rys. nr 8,10)

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

10 KDL-2010 - pow. ok. 0,04 ha,

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **10 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **14 MN-2010**) w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą terenu **11 KDL-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenu **15 MN-2010**) w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Dla terenu drogi **10 KDL-2010** obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogę wewnętrzną na terenie **14 MN-2010**;
9. Dla terenu drogi **11 KDL-2010** obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez drogę wewnętrzną na terenie **15 MN-2010**.

NIEGOCIN (rys. nr 11)

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

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

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDG-2010 - pow. ok. 0,03 ha,

2 KDG-2010 - pow. ok. 0,10 ha,

3 KDG-2010 - pow. ok. 0,01 ha,

4 KDG-2010 - pow. ok. 0,10 ha

5 KDG-2010 - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie odcinków drogi wojewódzkiej nr 563 jako drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m (z możliwością tolerancji +/- 5,0 m. za zgodą zarządcy drogi) w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenów **KDG** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony przyległych terenów) w odległości ok. 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu. Linie rozgraniczające drogi zostaną uściślone na podstawie projektu technicznego przebudowy drogi;
4. Obsługa terenów przyległych do drogi wojewódzkiej odbywać się będzie za pośrednictwem istniejących zjazdów oraz poprzez wyznaczone niniejszym

planem skrzyżowania i włączenia dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Ustala się konieczność ograniczenia zjazdów z drogi wojewódzkiej;

5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7,0 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

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

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1 KDD-2010** - pow. ok. 0,29 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulica jednojezdniowa klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m (poszerzenie działki nr ewid. 116/2 w kierunku wschodnim) w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki nr 116/4 – rozszerzenie terenu drogi **1 KDD-2010** w sąsiedztwie skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 563 (droga **5 KDG-2010**), zgodnie z rysunkiem planu;

4. Linie rozgraniczającą terenu **1 KDD-2010** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony terenów **19 MN-2010** i **2 U.P-2010**) w odległości ok. 10 m od istniejącego lasu (działki nr ewid. 115/2 i 173), zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

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

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

1. Przeznaczenie - na urządzenie dróg (ulic) wewnętrznych;
2. Szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na min. 5 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na min. 8 m w liniach rozgraniczających;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
5. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
6. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 45 pkt. 8 i 9);
7. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

LEWICZYN (rys. nr 5)

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

1. Przeznaczenie na realizację placu manewrowego, stanowiącego zakończenie drogi wewnętrznej stanowiącej obsługę komunikacyjną przyległego terenu oznaczonego symbolem 28 MNL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowiec Kościelny (uchwała nr 214/XXIX/2006 Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym z dnia 12 października 2006 r);

2. Wydzielenie terenu o szerokości 10 m dla realizacji w/w placu;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

LIPOWIEC KOŚCIELNY (rys. nr 7)

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

ŁOMIA (rys. nr 9)

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

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

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

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

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 4 KDW-2010** - pow. ok. 0,19 ha,
- 5 KDW-2010** - pow. ok. 0,03 ha,
- 6 KDW-2010** - pow. ok. 0,35 ha,
- 7 KDW-2010** - pow. ok. 0,24 ha
- 8 KDW-2010** - pow. ok. 0,13 ha,
- 9 KDW-2010** - pow. ok. 0,07 ha,

- 10 KDW-2010** - pow. ok. 0,02 ha,
- 11 KDW-2010** - pow. ok. 0,24 ha,
- 12 KDW-2010** - pow. ok. 0,12 ha
- 13 KDW-2010** - pow. ok. 0,10 ha,
- 14 KDW-2010** - pow. ok. 0,12 ha,
- 15 KDW-2010** - pow. ok. 0,45 ha
- 16 KDW-2010** - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg jako dróg wewnętrznych o szerokości 10,0 m (część drogi **4 KDW-2010**, **10 KDW-2010**, **11 KDW-2010**, **12 KDW-2010**, **15 KDW-2010** i **16 KDW-2010**) i 8,0 m (**5 KDW-2010**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 10,0 m (**4 KDW-2010**, **6 KDW-2010**, **7 KDW-2010**, **8 KDW-2010**, **9 KDW-2010**, **13 KDW-2010** i **14 KDW-2010**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach ok. 20 x 20 m, stanowiącego zakończenie dróg **8 KDW-2010** i **9 KDW-2010**, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Zakaz połączenia komunikacyjnego planowanej drogi **8 KDW-2010** z drogą wojewódzką nr 563,
6. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

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

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

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

R O Z D Z I A Ł V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

7. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
8. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
9. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
 - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
 - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Mławie,
 - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - możliwość lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu.
10. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
12. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
13. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami

odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

14. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
15. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
16. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
17. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
18. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
 - 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
 - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
2. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
19. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
20. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
21. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;

- 22. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
- 24. Zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
- 25. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
- 26. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł V I

Ustalenia końcowe

- § 46.** Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.
 - § 47.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
 - § 48.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- .

Przewodniczący
Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym