

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/331/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem składa się z trzech części położonych w obrębie geodezyjnym Gronówko – części zabudowy wiejskiej wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wyciążkowa, części „Osiedla Gronowego” oraz nowo planowanego osiedla położonego w kierunku południowo - zachodnim względem obecnych zabudowań, zgodnie z granicami określonymi na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt.1 i 2.

§2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV;

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 4) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 5) **MNW-UL** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych;
 - 6) **U** – teren usług;
 - 7) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 8) **W** – teren wód;
 - 9) **RNL-ZN** – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
 - 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 11) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej;
 - 12) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 13) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 14) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 15) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 16) **IE** – teren elektroenergetyki.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że **do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się** powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; **jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się** obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia,

- zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków
 - d) dopuszcza się przebudowę i remonty budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zakazuje się odbudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) **rysunkach planu** - należy rozumieć:
- a) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) **rysunku planu nr 1** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **rysunku planu nr 2** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§5. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

- §6.1.** W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.
- §7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 3) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami **MN i MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **MN-U, MNW-U** oraz **MNW-UL** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem: **RZ**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami: **ZP** oraz **ZPW** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) część obszaru planu, która objęta jest opracowaniem zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu nr 2, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§8. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) obejmuje się ochroną strefy stanowisk archeologicznych, oznaczonych graficznie na rysunku planu nr 1 i opisanych oznaczeniami: AWP 63-24/60, AWP 63-24/61, AWP 63-24/63, AWP 63-24/65, AWP 63-24/125, AWP 63-24/127, AWP 63-24/128, AWP 63-24/133,
- 2) obejmuje się ochroną strefy stanowisk archeologicznych, oznaczonych graficznie na rysunku planu nr 2 i opisanych oznaczeniami: AWP 63-24/71, AWP 63-24/72, AWP 63-24/73, AWP 63-24/132,
- 3) w strefach stanowisk archeologicznych o których mowa w pkt. 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne jak dla gminnej ewidencji zabytków - w przypadku przystąpienia do zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują, wymogi związane z przeprowadzeniem badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 4 ustala się na:
 - a) 1500 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami **2.3MNW** i **2.8MNW**,
 - b) 1000 m² na terenie, oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem **2.9MNW**,
 - c) 750 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami: **3.1MNW-U** i **3.1MNW-UL**,
 - d) 600 m² na pozostałych terenach przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne;
- 2) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym, minimalna powierzchnia działek wynosi 350 m²;
- 3) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym, minimalna powierzchnia działek wynosi 250 m²;

- 4) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu działek z zastrzeżeniem pkt. 6 ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 17m przypadku działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - c) 13m przypadku działek pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
 - d) 8 m przypadku działek pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 6) w przypadku działek, których front działki służyć ma dojściom i dojazdom do budynków położonych w głębi terenu, to jest w odległości co najmniej 30 metrów od terenów przeznaczonych w planie pod drogi, minimalna szerokość wynosi 5m;
- 7) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§10.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia o szerokości:

- 1) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej SN-15 kV, dodatkowo pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu, jednocześnie w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego,
- 2) 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych niskiego napięcia nn-0,4 kV.
2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu należy uwzględnić dostępność do rowu będącego urządzeniem wodnym, który bezpośrednio sąsiaduje z terenem oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem **3.1MNW-U**.

§11. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do terenów drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§12. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 3%.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

- §14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN**, oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2, lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami **1.3MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.11MN, 1.15MN i 1.17MN** dopuszcza się zabudowę wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
 3. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ład przestrzennego i krajobrazu** :
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,40 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 45% w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 40% w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
 - 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kacie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
 - 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
 - a) 250 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym,
 - b) 350 m² przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
 - c) 600 m² przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym;

- 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m² na jeden lokal mieszkalny.

§15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.8MNW, 2.9MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.15MNW, 2.16MNW, 2.17MNW** oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego i krajobrazu** :
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
 - 6) obowiązują dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 22° do 45°;
 - 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
 - a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami **2.3MNW i 2.8MNW**,
 - b) 1000 m² na terenie oznaczonym symbolem **2.9MNW**,
 - c) 600 m² na pozostałych terenach;
 - 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
3. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż:
- 1) 800 m² na jeden lokal mieszkalny, na terenach oznaczonych symbolami 2.3MNW i 2.8MNW;
 - 2) 600 m² na jeden lokal mieszkalny, na terenie oznaczonym symbolem 2.9MNW;
 - 3) 400 m² na jeden lokal mieszkalny, na terenach oznaczonych symbolami: 2.1MNW, 2.2MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.15MNW, 2.16MNW, 2.17MNW.

§16.1. Tereny oznaczone na rysunku plan nr 1 symbolami: **1.1MN-U, 1.2MN-U, 1.3MN-U, 1.4MN-U, 1.5MN-U, 1.6MN-U, 1.7MN-U, 1.8MN-U, 1.9MN-U, 1.10MN-U**, opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*, przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
 - 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.
 - 3) **usługi nieuciążliwe** – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego i krajobrazu**:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,4 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,

- c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 45% w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 40% w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kacie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
 - a) 250 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym,
 - b) 350 m² przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
 - c) 600 m² przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym;
 - d) 600 m² przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe;
- 9) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 10) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
3. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m² na jeden lokal mieszkalny.

§17.1. Teren oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **3.1MNW-U**, opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług*, przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;

- 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.
 - 3) **usługi nieuciążliwe** – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego i krajobrazu**:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
 - 6) obowiązują, z zastrzeżeniem **pkt. 7**, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
 - 7) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 750m²;
 - 10) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
 - 11) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

3. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m² na jeden lokal mieszkalny.

§18.1. Teren oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **3.1MNW-UL** jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych*, przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4 pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
 - 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
 - 3) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 4) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo - produkcyjnej** – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie, piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;
 - 5) **drobne usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń** - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² przeznaczone do obsługi, pielęgnacji wynajmu oraz napraw pojazdów, maszyn i urządzeń wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności usługowych i usługowo - produkcyjnych pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo - usługowej.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 4. Na gruntach zaliczanych zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntów rolnych i położonych na terenie o którym mowa w ust.1, dopuszcza się obiekty budowlane służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego i krajobrazu**:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt. 6** mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu obiektu budowlanego służącego produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wynosi 12 metrów,
- 7) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kacie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 750 m²;
- 10) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w tym dopuszczonych w planie usług wbudowanych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego ,
 - d) odpowiednio w stosunku 2 miejsc parkingowych na 10 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych na terenie działalnościach usługowych i usługowo - produkcyjnych;
 - e) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - f) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.
6. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m² na jeden lokal mieszkalny.

- §19. 1.** Teren oznaczony na rysunku nr 2 planu symbolem: **3.1U**, opisany jako *tereny usług*, przeznacza się, z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 2 pod **zabudowę usługową** przez którą rozumie się placówki usługowe o funkcji: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomii, rzemiosła usługowego, usług szkoleniowych, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także usług związanych z obsługą klientów takich jak: biura, kancelarie, pracownie;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ład przestrzennego i krajobrazu**:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kacie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3000 m²;
- 11) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego ,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych na terenie działalności usługowych,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§20.1. Teren oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem: **3.1RZ**, opisany jako *teren zabudowy związanej z rolnictwem* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust.2, pod wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne obiekty i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, wraz z zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się chowu lub hodowli zwierzęcej zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego i krajobrazu** :
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,35;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kacie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - c) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek, na których znajdują się te obiekty.

§ 21.1 Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **1.1W, 2.1W, 3.1W** opisane jako *teren wód* przeznacza się pod urządzenia wodne - **rowy melioracyjne**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy w wyłączeniu obiektów liniowych sieci technicznych oraz niezbędnych dla funkcjonowania urządzeń wodnych.

§ 22.1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1.1RNL-ZN, 3.1RNL-ZN, 3.2 RNL-ZN** opisane jako *teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej* **przeznacza się pod grunty rolne łąk i pastwisk, a także zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych**, które stanowią obudowę rowu melioracyjnego.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się istniejące urządzenia wodne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy w wyłączeniu obiektów liniowych sieci technicznych, niezmiennających rolnego przeznaczenia.

§ 23.1. Teren oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **2.1ZP**, opisany jako *teren zieleni urządzonej* przeznacza się pod **park wiejski**.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się istniejące urządzenia wodne.
3. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązuje, zakaz zabudowy z wyjątkiem:
 - 1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.
4. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 85%.

§ 24.1. Teren oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **1.1ZPW**, opisany jako *teren zieleni urządzonej wysokiej* przeznacza się pod **zadrzewienia**.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązuje, zakaz zabudowy z wyjątkiem: obiektów liniowych sieci technicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, a także obiektów małej architektury oraz ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów .

§25.1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **1.1KDL, 2.1KDL, 2.2KDL**, opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod **drogę publiczną o parametrach klasy lokalnej** wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.1KDL** zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu nr 1;
 - b) dla terenów **2.1KDL, 2.2KDL** o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym.
 - 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§26.1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **1.1KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD**, opisane jako *teren drogi dojazdowej* przeznacza się pod **drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej** wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§27.1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 2.1KR, 1.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR** oraz **2.15KR**, opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod **drogi wewnętrzne** wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

- §28.1. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **1.1KP, 1.2KP, 1.3KP, 1.4KP, 2.1KP, 2.2KP**, opisane jako *tereny komunikacji pieszo - rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 pod **ciąg pieszo - rowerowy**.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem **1.1KP** pod dojście i dojazd do przyległych działek budowlanych.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości ciągu pieszo - rowerowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonego chodnika i ścieżki rowerowej, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - rowerowej, w ramach uzupełnienia zagospodarowania dopuszcza się zielen i małą architekturę.
- §29.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2.1IE**, opisany jako *teren elektroenergetyki* przeznacza się pod kontenerową **stację transformatorową**.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 5%.

Rozdział 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

- §30.1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozdzielczą sieć wodociągową.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.
 3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.
- §31.1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjno-chłonne lub rozsączające, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.
 3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych w tym sieci drenarskiej.
- §32.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
 3. Na terenach na których ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej.
- §33.** Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:
- 1) ze zbiorników stałych;
 - 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.
- §34.** Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.
- §35.** Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §36.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- §37.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

- §38.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.
- §39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

.....