UCHWAŁA NR X/62/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU
z dnia 4 lipca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. – poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Lipsku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia wstępne

§ 1

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, o którym mowa w § 2, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko” uchwalonego uchwałą XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.
3. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku Nr XXXV/189/2009 z dnia 16 lutego 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, obszar objęty planem obejmuje tereny przyległe do ulicy Zwoleńskiej, w granicach opracowania przebiegających jak następuje: od północnego wchodu: w odległości 120m od krawędzi jezdni ul. Zwoleńskiej; od wschodu: wzdłuż wschodnich granicy działek nr ewid. 632, 627/5 i 627/6, od południa: prostopadle do wschodniej granicy działki nr ewid. 627/6 w odległości 90m od granicy działki ul. Partyzantów; od zachodu: granicą terenu stacji wodociągowej z miejskim ujęciem wody oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr ewid. 586/2.

§ 2

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny;

3) linie rozgraniczające dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
4) orientacyjne linie projektowanych podziałów własnościowych;
5) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu,
6) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne),

3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 2 – uzasadnienie stwierdzenia zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”,
   2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 2
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane.
4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć łącznie, jeśli są określone dla danego terenu: przeznaczenie podstawowe lub alternatywne, a także uzupełniające i/lub dopuszczalne;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania, które przeważają na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni lub intensywności zabudowy w okresie docelowym realizacji planu lub ich realizacja warunkuje realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na warunkach określonych w niniejszym planie;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
9) **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie w miejsce jego przeznaczenia podstawowego i (ewentualnie) uzupełniającego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki;
10) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;

11) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane w ustaleniach planu dla budynków lub poszczególnych typów budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
13) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane dla budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy, na których należy sytuować nie mniej niż 50% długości krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych i jednocześnie nie wolno wysunąć poza tą linię, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji tych budynków; przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy;
14) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, place i ulice, w tym zwłaszcza wchodzące w skład wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów przestrzeni publicznej;
15) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz z przepisów szczególnych i odrębnych;
16) **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy tymi działkami i działkami lub liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych obsługującego przedmiotowe działki budowlane;
17) **granicach bocznych działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice posiadające punkt wspólny z frontem przedmiotowych działek budowlanych;
18) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy granicami bocznymi działki budowlanej;
19) **powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu)** – należy przez to rozumieć zajętą przez budynki powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu;
20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość danego obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, a w przypadku budynków – wysokość ich elewacji mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub górnej krawędzi najwyższej attyki tego budynku;

21) **budynku mieszkalnym wielorodzinnym** - należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydzielono lub dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwu mieszkań;
22) **usługach** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i podmiotów gospodarczych, w tym produkcji rzemieślniczej (w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlane lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa;
23) **mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością** – należy przez to rozumieć mieszkanie:
    a) właściciela podmiotu gospodarczego lub
    b) stróża, technologa, palacza, itp., o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru,

    zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność.
24) **otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych)** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
25) **wbudowanych miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;
26) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczoną do kategorii zdefiniowanej w ust. 28 (przedsięwzięcia (funkcje, usługi, produkcja itp.) o uciążliwości ,,trudnomierzalnej”);
27) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną, na podstawie ww. przepisów do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
28) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) o uciążliwości ,,trudnomierzalnej”** – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związaną z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod ta działalność, wywołującą poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym np.: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, punkty sprzedaży napojów alkoholowych, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych, stacje tankowania gazem, itp.;

29) **strefie bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii średniego i wysokiego napięcia, zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
30) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały użyty jest termin niewymieniony w ust. 1, a zdefiniowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) lub aktów wykonawczych do tych ustaw, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustalona w ww. przepisach definicją.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 4

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem **MN/MW**;
   2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej – oznaczony symbolem **MNU**;
   3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczone symbolem **PU**,
   4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej (nieuciążliwej) – oznaczony symbolem **PUn,**
   5) tereny urządzeń komunikacji z alternatywą mieszkalnictwa wielorodzinnego – oznaczone symbolem **KP/MW,**
   6) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **RZI,**
   7) tereny dróg publicznych i urządzeń komunikacyjnych – oznaczone symbolami odpowiednio: **KD-Z** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej, **KD-L** – dla dróg w klasie drogi lokalnej**, KD-D** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej.
2. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
4. Ustalenia szczegółowe w zakresie powierzchni wyznaczanych terenów mają charakter orientacyjny, stosownie do potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.
5. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie procedury administracyjne, nakazy i/lub ograniczenia w

zagospodarowaniu przewidziane w przepisach szczególnych i odrębnych oraz obowiązujące normy.

6. Ze względu na istniejące uwarunkowania, cel opracowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, w jego ustaleniach nie zawarto regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3 pkt 1, 2, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, z zastrzeżeniem szczegółowych zasad lokalizacji tych obiektów określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, są linie rozgraniczające terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: **MNU**, **PU.1**, **PU.2** i **PUn**.

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Nakazuje się ujednolicenie parametrów i form zabudowy terenów w zakresie: wysokości, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachów, realizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem następujących zasad ogólnych:

1) nowoprojektowana zabudowa powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne;
2) nowoprojektowana zabudowa nie powinna zawierać elementów estetycznie obcych lub zbyt agresywnych w stosunku do zabudowy istniejącej na obszarach przyległych – w szczególności zakazuje się stosowania:
   a) agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
   b) stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych i okładzin z tworzyw sztucznych,
   c) stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 45º;
3) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich;
4) zabudowa usługowa winna być przystosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach i normach.

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych nakazuje się ujednolicenie formy ogrodzeń działek budowlanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i placów, reklam i znaków informacyjno-plastycznych wg następujących zasad:

1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających terenów;
2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,80 m, podmurówka o maksymalnej wysokości 60cm; wypełnienie ażurowe (minimum 50% prześwitu), dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów;
3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
   b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
   c) na pomnikach,
   d) na obiektach sakralnych,
   e) na balkonach,
   f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
5) ściany szczytowe budynków, rozumiane jako ściany bez otworów okiennych, mogą być wykorzystane tylko w całości przez jedną kompozycję plastyczną, z wykluczeniem bilboardów na terenach zabudowy mieszkaniowej,
6) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

4. Niezależnie od ustaleń niniejszego planu, forma i umiejscowienie reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych może być przedmiotem odrębnych regulacji i procedur uzgadniania, określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.

5. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych innych niż garażowe we frontowej części działki budowlanej; dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i technicznych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.

6. W strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych: przesyłowej WN, wyznaczonej w odległości 43m od osi linii oraz SN, wyznaczonych w odległości 6m od osi linii:
1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
2) odległości pozostałych form zabudowy i zagospodarowania terenów od przewodów linii nakazuje się ustalać na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 8;
4) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m (wycinka lub przycięcie).

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 50m.

8. Lokalizację obiektów o wysokości powyżej 30m (jak wysokie kominy, maszty, itp.), z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w ust. 6 pkt. 3 i ust. 7), dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami **MNU**, **PU.1** i **PU.2**.

9. Zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od brzegów rowów melioracyjnych.

10. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

11. Zabudowę terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych, określonego w ustalenia szczegółowych dla danego terenu, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzeń gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego odpowiednie przepisy techniczno-budowlane,

obowiązujące normy i/lub ustalenia decyzji administracyjnych ustalają szczegółowe odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

II. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary, obiekty ani gatunki objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.
2. Ocena oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem, w zależności od rodzaju inwestycji oraz ich charakterystyki, przeprowadzana będzie w trybie przewidywanym odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi i oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Zakazy lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).
4. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
   1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych rozdziału III niniejszego planu, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
   2) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.
5. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych
6. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
   1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
   2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
7. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
8. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych, wydzielanych w obrębie obszaru objętego niniejszym planem działkach budowlanych, instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach.
9. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie

akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MN/MW.1** i **MN/MW.2,** a w wypadku realizacji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia alternatywnego terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: **KP/MW.1** i **KP/MW.2**, także i te tereny – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
2) tereny oznaczone w rysunku planu symbolami: **MNU** i **PUn** – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

1. Na obszarze objętym planem nie występują (na dzień uchwalenia niniejszego planu): zabytki, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej ani inne obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.
2. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.
3. Poza rejonami, o których mowa w ust. 2, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
   1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
   2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
   3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko.
4. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 3 pkt a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.
5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji zespołu kapliczki z krzyżem usytuowanych u zbiegu ul. Zwoleńskiej i Obrońców Chotczy pod warunkiem uprzedniego zawiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. W przypadku wyboru nowej lokalizacji zespołu obiektów, o którym mowa w ust. 5, w obrębie obszaru objętego niniejszym planem, zaleca się nadanie podobnych warunków ekspozycji ww. zespołu w przestrzeni publicznej;
7. wszelkie roboty budowlane przy kapliczce oraz w otoczeniu 5m od niej winny być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków na etapie wystąpienia dla nich o pozwolenie na budowę lub ich zgłoszenia do organu właściwego w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej, a w przypadku

braku obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, na 5 dni przed rozpoczęciem tych robót.

IV. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Zgodnie ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”, na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.
3. Na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

V. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9

1. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

VI. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
4. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa o ochronie dóbr kultury – określone w §7 niniejszego planu.

VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
   1) **KD-Z** – drogi zbiorcze w klasie funkcjonalnej „Z”,
   2) **KD-L** – drogi lokalne w klasie funkcjonalnej „L”,
   3) **KD-D** – drogi dojazdowe w klasie funkcjonalnej „D”,

dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są liniami rozgraniczającymi ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

3. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice w klasie dróg zbiorczych i/lub lokalnych.

4. W obrębie linii rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3, dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą komunikacji tj. przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie elementów systemu komunikacji niezbędne jest zastosowanie takich środków technicznych i organizacyjnych, aby zapewnić ochronę akustyczną terenów przyległych poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi.

6. Ewentualne wewnętrzne drogi i ciągi pieszo-jezdne lokalizowane dla obsługi przeznaczenia terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

7. W przypadku wydzielenia odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie niniejszego terenu, ich przekształcenie w ciągi i/lub drogi publiczne dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku zachowania następujących, minimalnych szerokości tych ciągów i/lub dróg w liniach rozgraniczających:

1) 6m – w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;
2) 10m – w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.

8. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalnictwa nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika: min. 1 mp na 1 mieszkanie (za wyjątkiem mieszkań socjalnych).

9. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje produkcyjne i/lub usługowe nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych (w skrócie: mp) dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

1) Administracja i finanse – liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3,5
2) Obiekty handlowe – liczba miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni sprzedaży	min. 3
3) Gastronomia – liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych	min. 3
4) Hotele - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc hotelowych	min. 4
5) Zakłady produkcyjne, składy, magazyny - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3

10. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalno-usługowe i/lub mieszkalno-produkcyjne nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z łącznego zastosowania odpowiednich dla tych funkcji wskaźników, o których mowa w ust. 8 i 9.

§ 14

1. Dopuszcza się realizację: budowy, remontów, modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy, wynikającą z aktualnych i prognozowanych potrzeb, w tym skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci napowietrznych, prowadzone za zgodą i według warunków określonych przez jednostki zarządzające ww. sieci i urządzenia, w porozumieniu z zarządcą terenów tras komunikacyjnych, na których terenach sieci i urządzenia te mają być lokalizowane.

2. Budowa, jak również remonty, modernizacja, rozbudowa i/lub przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych pozostałych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zgodnie z innymi, szczegółowymi warunkami, określonymi przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów obiektów i budowli lub pod nimi.

4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego o charakterze publicznym należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych, głównie w liniach rozgraniczających tereny ciągów komunikacyjnych; w przypadkach szczególnych dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi tereny ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz za zgodą właścicieli zajmowanych nieruchomości; ostateczną lokalizację urządzeń oraz tras nowoprojektowanych sieci należy ustalać na etapie przygotowania ich realizacji.

5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować odległości od infrastruktury technicznej zgodne z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi normami.

6. Zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem nakazuje się realizować wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę; ewentualną rozbudowę i/lub przebudową sieci wodociągowej należy prowadzić wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.

7. Parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych – na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach DN 100 i DN 125 projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych, w sposób pozwalający na uniknięcie utrudnień w ruchu.

8. Do czasu realizacji sieci wodociągowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę istniejącego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem ze studni indywidualnych, zlokalizowanych na w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

9. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wg istniejącego i prognozowanego zapotrzebowania planowanej zabudowy: do komunalnego systemu

kanalizacji sanitarnej, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.

10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych z istniejącego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem do zbiorników szczelnych o odpowiedniej pojemności.

11. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych ani do ziemi.

12. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 14 i 15, odprowadzenie wód opadowych: do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy lub przebudowy, wg warunków technicznych określonych przez zarządcę i eksploatatora sieci kanalizacyjnej.

13. Nie dopuszcza się:

1) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

14. Na terenach lub działkach budowlanych posiadających wystarczające proporcje powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi.

15. W przypadku nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – w sposób określony wyżej, w ust. 12.

16. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, w obrębie terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: **MNU**, **PU.1** i/lub **PU.2** dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego niniejszym planem; lokalizacja ww. elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiednich normach i ustaleniach odpowiednich decyzji administracyjnych.

17. W przypadku konieczności uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzanie ścieków i/lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia, w zakresie wykraczającym poza wymagania ustalone niniejszym planem, ustalenia decyzji o udzieleniu takiego pozwolenia i/lub zgody odnośnie wymaganych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej planowanych przedsięwzięć obowiązują niezależnie, o ile są niesprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

18. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów: z lokalnego systemu elektroenergetycznego przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

19. W celu zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN, zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym

planem, podłączonych do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci; dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

20. Zasilanie obiektów lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się podłączenie do miejskiego systemu c.o. po jego rozbudowie do parametrów umożliwiających obsługę zainwestowania obszarów objętych niniejszym planem.

21. Ewentualne zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy: z projektowanego systemu gazowniczego, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci gazowniczej.

22. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.

23. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe
w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych w rysunku planu symbolami **MN/MW.1** i **MN/MW.2**:

Symbole terenów	**MN/MW.1** i **MN/MW.2**
Powierzchnia terenów	**MN/MW.1** – 1,21ha **MN/MW.2** – 0,57ha
1. Przeznaczenie terenów: 1) **Przeznaczenie podstawowe** – mieszkalnictwo jednorodzinne. 2) **Przeznaczenie uzupełniające** – pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego; zieleń przydomowa lub zieleń osiedlowa (w tym place zabaw) związana z funkcjonowaniem przeznaczenia alternatywnego; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego lub alternatywnego; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, parkingi, itp.). 3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. 4) **Przeznaczenie alternatywne** – mieszkalnictwo wielorodzinne.	
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) Realizację **przeznaczenia podstawowego** dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej i/lub bliźniaczej. 2) Realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** dopuszcza się wyłącznie w postaci usług nieuciążliwych, zajmujących nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy danej działki budowlanej. 3) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów: a) zabudowę realizującą **przeznaczenie podstawowe** dopuszcza się na działach	

budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 13m; działki o szerokości mniejszej niż 13m zlokalizowane na przedmiotowych terenach nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu;

b) realizację **przeznaczenia podstawowego** na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **MN/MW1** dopuszcza się pod warunkiem wydzielenia w obrębie tego terenu drogi wewnętrznej o parametrach technicznych i szerokości w liniach rozgraniczających jak w przypadku dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D**, zlokalizowanej w sposób określony w rysunku planu;

c) realizację **przeznaczenia uzupełniającego** w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej i/lub garażowej na danej działce budowlanej dopuszcza się pod następującymi warunkami:
   - uprzednio lub jednocześnie zostanie na tej działce zrealizowane przeznaczenie podstawowego terenu,
   - łączna powierzchnia zajęta tymi budynkami nie przekroczy 10% powierzchni tej działki,
   - zostaną one zlokalizowane w głębi działki budowlanej, za budynkami mieszkalnymi;

d) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;

e) realizację **przeznaczenia alternatywnego** przedmiotowych terenów dopuszcza się w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
   - zostanie ono zrealizowane łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci zieleni osiedlowej w proporcji określonej odpowiednim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej,
   - wraz z przeznaczeniem uzupełniającym będzie ono zajmować 100% powierzchni danego terenu (zakazuje się realizacji przeznaczenia podstawowego na tym terenie w przypadku uprzedniej realizacji na nim przeznaczenia alternatywnego).

f) zakazuje się lokalizacji odrębnych budynków o funkcji gospodarczej i/lub garażowej na terenach, na których realizowane jest przeznaczenia alternatywne.

4) Linie zabudowy:
   a) obowiązujące linie zabudowy dla budynków realizujących przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne – wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.2** i **KD-D.3** oraz linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, wyznaczonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem **MN/MW1**;
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – wyznaczona w odległości 6m od linii rozgraniczających teren drogi dojazdowej oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD-L**;
   c) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), linie zabudowy wzdłuż dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.2** i **KD-D.3** należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków;
   d) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) na terenie **MN/MW1** i jednoczesnego zaniechania wydzielenia drogi wewnętrznej wyznaczonej w rysunku planu w obrębie tego terenu – linie zabudowy wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających tej drogi nie obowiązują.
5) W przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego na danym terenie zakazuje się grodzenia działek budowlanych w obrębie tego terenu.
6) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
7) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**

a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego, ewentualnie uzupełniającego i dopuszczalnego – max. 30%;
b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego – max. 25%.

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**
a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego, ewentualnie uzupełniającego i dopuszczalnego – min. 30%;
b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego – min. 25%.

3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:**
a) w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie określa się;
b) w przypadku wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 10-16m,
c) w przypadku bliźniaczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 16-18m łącznie dla obu segmentów budynku;
d) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych – max. 5m.

4) **Wysokość budynków projektowanych:**
a) w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych – max. 15m;
b) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;
c) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych – max. 4m.

5) **Geometria dachów budynków projektowanych:**
a) w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie;
b) w przypadku pozostałych budynków: dachy strome, dwupołaciowe lub złożone z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.), z kalenicą głównej bryły dachu w układzie równoległym względem drogi obsługującej daną działkę budowlaną;
c) w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°;
d) dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m^2.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych.
2) Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami:
a) w przypadku wydzielania działek pod zabudowę realizującą przeznaczenie podstawowe (jednorodzinną) wszystkie wydzielane działki budowlane:
- muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych **KD-D.2** lub **KD-D.3** lub do drogi wewnętrznej, wydzielonej na terenie **MN/MW1** zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- muszą zachowywać szerokość frontów nie mniejszą niż 18m dla działek pod budynki mieszkalne wolnostojące lub nie mniejszą niż 13m dla działek pod odrębne segmenty w budynkach bliźniaczych;
b) w przypadku wydzielania działek pod zabudowę realizującą przeznaczenie alternatywne (wielorodzinna) wszystkie wydzielane działki budowlane:
- muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych **KD-D.2** lub **KD-D.3** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych,
- muszą mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

Nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.2** i **KD-D.3** oraz, ewentualnie, za pomocą wewnętrznych dróg i/lub ciągów pieszo-jezdnych.

2) W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **MN/MW1**, w celu obsługi komunikacyjnej nakazuje się dodatkowo wydzielenie w obrębie tego terenu drogi wewnętrznej o parametrach technicznych jak w przypadku dróg publicznych dojazdowych, w liniach rozgraniczających, wyznaczonych w rysunku planu.
3) Dopuszcza się przekształcenie drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt-cie 2), na publiczną drogę dojazdową po jej uprzednim wydzieleniu w liniach rozgraniczających, określonych w rysunku planu.
4) Dopuszcza się zaniechanie wydzielenia i realizacji drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt-cie 2), wyłącznie w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego na terenie **MN/MW1** (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).
5) Ewentualne wewnętrzne drogi i ciągi pieszo-jezdne lokalizowane dla obsługi przeznaczenia alternatywnego terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
6) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
7) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
8) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**
Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%

§ 16

Dla terenów urządzeń komunikacji z alternatywą mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KP/MW.1** i **KP/MW.2**:

Symbole terenów	**KP/MW.1** i **KP/MW.2**
Powierzchnia terenów	**KP/MW.1** – 0,32ha **KP/MW.2** – 0,16ha

1. Przeznaczenie terenów:
1) **Przeznaczenie podstawowe** – urządzenia komunikacji w tym: garaże, parkingi, stanowiska mycia ręcznego samochodów osobowych.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).
3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – mieszkalnictwo wielorodzinne, zieleń osiedlowa (w tym place zabaw).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
   a) realizację **przeznaczenia podstawowego** dopuszcza się w formie garaży jednostanowiskowych (w odrębnych boksach) grupowanych w zespoły nieprzekraczające liczby 20 boksów i wielostanowiskowych, w grupach nie przekraczających 60 stanowisk w jednym garażu;
   b) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenie **KP/MW.1** dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia alternatywnego (mieszkalnictwo wielorodzinne) na terenie **MN/MW1**, jako kontynuację ww. funkcji tego terenu;
   c) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na terenie **KP/MW.2** dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia alternatywnego (mieszkalnictwo wielorodzinne) na terenie **MN/MW2**, jako kontynuację ww. funkcji tego terenu.
2) Linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych, oznaczone w rysunku planu symbolami **KD-D.2** i **KD-D.3** oraz linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, wyznaczonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem **KP/MW1**;
b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków realizujących przeznaczenia podstawowe (garaży) od strony linii rozgraniczających tereny **MN/MW1** i **MN/MW2**, wyznaczona w odległości 4m ww. linii rozgraniczających;
c) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) na terenie **KP/MW1** i jednoczesnego zaniechania wydzielenia drogi wewnętrznej wyznaczonej w rysunku planu w obrębie tego terenu – linie zabudowy wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających tej drogi oraz linie zabudowy, o których mowa w pkt-cie b) (nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii rozgraniczających tereny **MN/MW1** i **MN/MW2**) – nie obowiązują.

3) W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na terenach **MN/MW1** i/lub **MN/MW2,** przestrzeń pomiędzy linią zabudowy, o której mowa w pkt-cie 2) lit. b) i liniami rozgraniczającymi ww. tereny nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną z zielenią izolacyjną, oddzielająca garaże i/lub parkingi lokalizowane na terenach **KP/MW.1** i/lub **KP/MW.2** od zabudowy jednorodzinnej.
4) Zakazuje się grodzenia działek budowlanych.
5) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
6) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**
   a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego – max. 30%;
   b) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego – max. 25%.
2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**
   a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego, ewentualnie uzupełniającego i dopuszczalnego – min. 30%;
   b) w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego – min. 25%.
3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.
4) **Wysokość budynków projektowanych:**
   a) w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych – max. 15m;
   b) w przypadku parterowych budynków garażowych – max. 3,5m;
   c) w przypadku wielopoziomowych budynków garażowych – max. 10m.
5) **Geometria dachów budynków projektowanych:**
   a) w przypadku budynków garażowych – dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 20° lub płaskie;
   b) w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
2) Dopuszcza się:
   a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów i terenów **MN/MW1** i **MN/MW2**;
   b) wydzielenie w obrębie terenu **KP/MW1** drogi wewnętrznej z placem nawrotnym w liniach rozgraniczających, wyznaczonych w rysunku planu, jako kontynuacji drogi wewnętrznej na terenie **MN/MW1**;
   c) wydzielenie działek pod poszczególnymi boksami garażowymi.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
Nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.2** i **KD-D.3** oraz, ewentualnie, za pomocą wewnętrznych dróg i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, w tym dróg wewnętrznych osiedla mieszkaniowego, zlokalizowanego poza obszarem objętym niniejszym planem, przyległego do przedmiotowych terenów od wschodu.
2) W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **MN/MW1**, nakazuje się wydzielenie w obrębie terenu **KP/MW1** drogi wewnętrznej z placem nawrotnym o parametrach technicznych jak w przypadku dróg publicznych dojazdowych, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w rysunku planu, jako kontynuacji drogi wewnętrznej na terenie **MN/MW1**.
3) Dopuszcza się przekształcenie drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt-cie 2), na publiczną drogę dojazdową po jej uprzednim wydzieleniu w liniach rozgraniczających, określonych w rysunku planu.
4) Dopuszcza się zaniechanie wydzielenia i realizacji drogi wewnętrznej z placem nawrotnym, o której mowa w pkt-cie 2), wyłącznie w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego na terenie **MN/MW1** (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) i zaniechania realizacji na nim ww. drogi.
5) Ewentualne wewnętrzne drogi i ciągi pieszo-jezdne lokalizowane dla obsługi przeznaczenia dopuszczalnego terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
6) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN (umożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego terenów w postaci indywidualnych boksów garażowych).
7) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
8) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**
Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%

§ 17

Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej (nieuciążliwej), oznaczonego w rysunku planu symbolem **PUn**:

Symbol terenu	**PUn**
Powierzchnia terenu	2,42ha

1. **Przeznaczenie terenu:**
   1) **Przeznaczenie podstawowe** – funkcje: usług; powierzchni biurowych dla celów komercyjnych i/lub administracji publicznej; magazynowe i składowe.
   2) **Przeznaczenie uzupełniające** – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).
   3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
   a) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;
   b) lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** dopuszcza się

wyłącznie w uwidocznionym w rysunku planu pasie terenu o szerokości 20m, przyległym do linii zabudowy od strony drogi na terenie **KD-D.2**;

c) w obrębie pasa terenu, o którym mowa w pkt-cie 1) lit. b) dopuszcza się realizację wyłącznie przedsięwzięć nieuciążliwych;

d) poza pasem terenu, o którym mowa w pkt-cie 1) lit. b) dopuszcza się realizację przedsięwzięć nieuciążliwych oraz przedsięwzięć o uciążliwości „trudnomierzalnej".

2) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.

3) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych, oznaczone w rysunku planu symbolami **KD-L**, **KD-D.1** i **KD-D.2**.

4) Zabudowę realizująca przeznaczenie terenu dopuszcza się na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m; działki zlokalizowane na przedmiotowym terenie o szerokości mniejszej niż 18m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.

5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 20%;

3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.

4) Wysokość budynków projektowanych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;

b) w przypadku pozostałych budynków – max. 10m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych:

dopuszcza się realizację:

a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

b) dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),

c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

2) Dopuszcza się:

a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;

b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi

c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

- wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych lokalizowanych na terenach **KD-D.1** lub **KD-D.2** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
- wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość frontów nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

Nie określa się.

10. **Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:**
   1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.1** i **KD-D.2**.
   2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
   3) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
   4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
   5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**
Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%

§ 18

Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU**:

Symbol terenu	**MNU**
Powierzchnia terenu	4,66ha

1. Przeznaczenie terenu:
   1) **Przeznaczenie podstawowe** – mieszkalnictwo jednorodzinne (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej); usługi; powierzchnie biurowe dla celów komercyjnych i/lub administracji publicznej; funkcje magazynowe i składowe.
   2) **Przeznaczenie uzupełniające** – zieleń przydomowa; zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).
   3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – stacja paliw płynnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
      a) realizację **przeznaczenia podstawowego** w postaci mieszkalnictwa jednorodzinnego dopuszcza się wyłącznie w strefie wyznaczonej w rysunku planu na działkach nr ewid.: 182, 183, 184, 186, 187/2, 187/3, 136/2 i 191;
      b) w obrębie strefy, o której mowa w pkt-cie 1) lit. a) dopuszcza się realizację wyłącznie przedsięwzięć nieuciążliwych;
      c) realizację **przeznaczenia podstawowego** w postaci obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 dopuszcza się wyłącznie poza strefą, o której mowa w pkt-cie 1) lit. a);
      d) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** dopuszcza się wyłącznie w postaci kontynuacji i rozwoju funkcji istniejącej stacji paliw płynnych, zlokalizowanej w północnym krańcu przedmiotowego terenu pod warunkiem, że na skutek rozwoju tej funkcji nie ulegnie powiększeniu dotychczasowy zasięg stref zagrożenia wybuchem poza działkami zajętymi pod kompleks stacji paliw wraz z funkcjami towarzyszącymi.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 10m od linii rozgraniczających tereny drogi zbiorczej, oznaczone w rysunku planu symbolami **KD-Z.1** i **KD-Z.2**.
   3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie podstawowe terenu w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) wyłącznie na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 15m; zlokalizowane na przedmiotowym terenie działki o szerokości mniejszej niż 15m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
   4) Dopuszcza się lokalizację zabudowy realizującej funkcje przeznaczenia terenu inne niż wymienione w pkt-cie 3 na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 20m.

5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;
2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:**
   a) w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym budynki o funkcji gospodarczej i garażowej) – min. 30%;
   b) w przypadku realizacji przeznaczenia terenu w postaci innej niż wymieniona w pkt-cie 2) lit. a) – min. 20%;
3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.
4) **Wysokość budynków projektowanych:**
   a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;
   b) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych – max. 4m;
   c) w przypadku pozostałych budynków – max. 10m.
5) **Geometria dachów budynków projektowanych:**
   dopuszcza się realizację:
   a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
   b) dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
   c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
2) Dopuszcza się:
   a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
   b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
   c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
      - wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie **KD-Z.1** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
      - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 400m^2 w przypadku działek budowlanych, na których ma być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nie mniejszą niż 800m^2 w przypadku działek budowlanych pod pozostałe funkcje realizujące przeznaczenie terenu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

Zasady zagospodarowania terenu stacji paliw płynnych oraz działek przyległych, w tym zwłaszcza odległości zabudowy od obiektów stacji – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi publicznej zlokalizowanej na

terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-Z.1**.
2) Zakazuje się lokalizacji zjazdów dla obsługi zainwestowania terenu z drogi publicznej lokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-Z.2** (strefa oddziaływania skrzyżowania).
3) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
4) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%

§ 19

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych w rysunku planu symbolami **PU.1** i **PU.2**:

Symbole terenów	**PU.1** i **PU.2**
Powierzchnia terenów	**PU.1** – 5,86ha **PU.2** – 5,23ha

1. **Przeznaczenie terenów:**
   1) **Przeznaczenie podstawowe** – funkcje: produkcji pozarolniczej; usług; powierzchni biurowych dla celów komercyjnych i/lub administracji publicznej; magazynowe i składowe.
   2) **Przeznaczenie uzupełniające** – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).
   3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
   a) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;
   b) lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** dopuszcza się wyłącznie w uwidocznionym na rysunku planu pasie terenu o szerokości 20m, przyległym do linii zabudowy wzdłuż drogi na terenie **KD-Z.1**;
   c) w obrębie pasa terenu, o którym mowa w pkt-cie 1) lit. b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 10m od granicy terenu drogi **KD-Z.1** oraz w odległości 6m od granic terenów dróg **KD-L** i **KD-D.1**.
3) Dopuszcza się zabudowę działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m; zlokalizowane na przedmiotowym terenie działki o szerokości mniejszej niż 18m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
4) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
   1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;
   2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 20%;
   3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.
   4) **Wysokość budynków projektowanych:**
      a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;
      b) w przypadku pozostałych budynków – max. 10m.
   5) **Geometria dachów budynków projektowanych:**
      dopuszcza się realizację:
      a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
      b) dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
      c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
   2) Dopuszcza się:
      a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
      b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
      c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
         - wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych lokalizowanych na terenach **KD-D.1**, **KD-L** lub **KD-Z.1** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
         - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 1000m^2.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
   1) Zasady zagospodarowania w strefie oddziaływania napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN, wyznaczonej w odległości 43m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
   2) Na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w pkt-cie 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN.

10. **Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**
   1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z dróg publicznych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.1**, **KD-L** lub **KD-Z.1**.
   2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
   3) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
   4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
   5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

12. **Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której**

mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%

§ 20

Dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni izolacyjnej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **RZI**:

Symbol terenu	**RZI**
Powierzchnia terenu	4,69ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – użytki rolne.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** – zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).
3) **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa zagrodowa, zieleń przydomowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** dopuszcza się wyłącznie w obrębie uwidocznionych i zwymiarowanych w rysunku planu linii zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 20m; zlokalizowane na przedmiotowym terenie działki o szerokości frontu mniejszej niż 20m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
2) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – wyznaczona w odległości 6m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej, oznaczonej w rysunku planu symbolem **KD-L**.
3) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych.
4) Zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 10 djp.
5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich – zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;
2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 30%;
3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:** nie określa się.
4) **Wysokość budynków projektowanych:**
   a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w zakresie 7-9m;
   b) w przypadku pozostałych budynków – max. 10m.
5) **Geometria dachów budynków projektowanych:**
   dopuszcza się realizację:
   a) dachów stromych, dwupołaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
   b) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.
   c) dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m^2.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 – nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
2) Dopuszcza się:
   a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;

b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
- wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie **KD-L** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu i/lub terenu **PU.1** projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
- wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
Nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi lokalnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-L**.
2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanej w obrębie przedmiotowego terenu wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **PU.1** drogi wewnętrznej lub wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.
3) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenu nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
4) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych (w przypadku realizacji na nich przeznaczeni dopuszczalnego) w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%

§ 21

Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-Z.1** i **KD-Z.2**:

Symbole terenów	**KD-Z1** i **KD-Z2**
Powierzchnia terenów	**KD-Z.1** – 0,85ha **KD-Z.2** – 0,30ha

1. **Przeznaczenie terenów:**
1) **Przeznaczenie podstawowe** – drogi publiczne na terenach zabudowy (ulice), w klasie dróg zbiorczych (Z).
2) **Przeznaczenie uzupełniające** – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowe tereny.
2) Zakazuje się realizacji zjazdów z przedmiotowych dróg na odcinkach zlokalizowanych na terenie **KD-Z.2** (strefa oddziaływania skrzyżowania).
3) Nakazuje się realizację chodnika dwustronnego.
4) Na odcinku drogi zlokalizowanej na terenie **KD-Z.1** nakazuje się ograniczenie liczby zjazdów poprzez ich lokalizację w odległości nie mniejszej niż 30m (licząc od osi zjazdów lokalizowanych po tej samej stronie przedmiotowej drogi), z dopuszczeniem obsługi sąsiednich działek budowlanych za pośrednictwem jednego zjazdu.

5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony akustycznej oraz pasów zieleni.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) zbiorczych (Z), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** Nie określa się.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu: 1) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenu. 2) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi. 3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: 1) Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie. 2) W szczególności, do czasu realizacji obwodnicy m. Lipska w ciągu drogi krajowej nr 79 i sklasyfikowania drogi istniejącej na terenie **KD-Z.1** jako drogi gminnej lub powiatowej – zasady modernizacji elementów pasa drogowego ww. drogi, obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, itp. ustalane wg obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych jak dla drogi krajowej w kategorii drogi głównej (G) na terenie zabudowy.
8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%

§ 22

Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD-L**:

Symbol terenu	**KD-L**
Powierzchnia terenu	0,83ha
1. Przeznaczenie terenu: 1) **Przeznaczenie podstawowe** – droga publiczna na terenach zabudowy (ulica), w klasie drogi lokalnej (L). 2) **Przeznaczenie uzupełniające** – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowego terenu oraz terenów przyległych.	
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowy teren. 2) Nakazuje się realizację chodnika na odcinkach przyległych do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. 3) Dopuszcza się obsługę terenów przyległych za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych na poszczególne działki budowlane.	
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.	
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) lokalnych (L), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.	
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** Nie określa się.	

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenu.
2) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi.
3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenu w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi za pomocą odpowiednich odcinków przedmiotowej drogi.

8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

0%

§ 23

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD-D.1**, **KD-D.2** i **KD-D.3**:

Symbole terenów	**KD-D1**, **KD-D.2** i **KD-Z2**
Powierzchnia terenów	**KD-D.1** – 0,26ha **KD-D.2** – 0,16ha **KD-D.3** – 0,12ha

1. **Przeznaczenie terenów:**
   1) **Przeznaczenie podstawowe** – drogi publiczne na terenach zabudowy (ulice), w klasie dróg dojazdowych (D).
   2) **Przeznaczenie uzupełniające** – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowe tereny.
2) Nakazuje się realizację chodnika na odcinkach przyległych do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
3) Dopuszcza się obsługę terenów przyległych za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych na poszczególne działki budowlane.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) dojazdowych (D), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

Nie określa się.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:**
   1) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenu.
   2) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi.
   3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenów w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi za pomocą odpowiednich odcinków przedmiotowych dróg.

8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
0%

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 24

W obrębie obszaru objętego planem niniejszym uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – Teren „A” w mieście Lipsko, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku Nr XXXVII/228/2006 z dnia 4 lipca 2006r.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.

§ 26

Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:

Załącznik Nr 2

do Uchwały NR X/62/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU
z dnia 4 lipca 2011 r.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko”

Z analizy ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko” uchwalonego uchwałą XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, zwanego dalej studium wynika, iż obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, zwanym dalej planem, wyznaczony został w rejonie, w którym studium przewiduje rozwój zabudowy oraz wskazuje lokalizację stref ograniczeń w zainwestowaniu w związku z lokalizacją linii elektroenergetycznej WN oraz miejskiego ujęcia wody wraz ze stacją wodociągową.

Dla obszarów rozwoju zabudowy w granicach opracowania planu studium ustala preferencje funkcjonalne pod zabudowę produkcyjno-usługową (oznaczenie PU na rysunku studium) oraz mieszkalno-usługową (oznaczenie MU na rysunku studium), przy czym ustalenia zmian studium z 2010 r. obejmujących obszar objęty planem dopuszczają, że „*ze względu na przewidzianą obowiązującym prawem różnicę skali graficznych ustaleń zmian Studium i sporządzanych na ich podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ... proporcje powierzchni terenów wskazanych pod różne kategorie funkcji zabudowy mogą różnić się w granicach ±50% pomiędzy odpowiednimi proporcjami powierzchni tych terenów, wyznaczonych w planach i w zmianach studium*”.

Z porównania zasięgu stref preferencji funkcjonalnych studium oraz terenów wyznaczonych w planie wynika, że:

a) dla obszarów oznaczonych w studium symbolem MU plan przewiduje przeznaczenie pod funkcje mieszkalno-usługowe (w 100%),
b) dla obszarów oznaczonych w studium symbolem PU – funkcje produkcyjno-usługowe (w ok. 75%), mieszkalno-usługowe (w ok. 10%) i mieszkaniowe (w ok. 15% terenów przyległych do istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
c) strefy ograniczeń w zainwestowaniu wskazane w studium pokrywają się ze wskzanymi lub ustalonymi w planie: strefą oddziaływania linii elektroenergetycznej WN (z uwzględnieniem różnicy skali rysunku studium, na którym strefa ta naniesiona jest schematycznie) oraz z lokalizacją terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni izolacyjnej (oznaczonego symbolem RZI).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że dyspozycja funkcjonalna terenów, a także ograniczenia zabudowy związane z występowaniem obiektów infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami studium.

Dla obszaru objętego planem studium ustala następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, z którymi winny być zgodne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- *w obrębie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa (**PU**) należy stosować strefowanie funkcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zainwestowanych pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego; w jego części południowej i południowo-wschodniej należy preferować zabudowę mieszkaniową lub*

nieuciążliwe usługi, ewentualnie zieleń izolacyjną, oddzielającą funkcje produkcyjno-usługowe od przyległych terenów zainwestowania mieszkalno-usługowego;

- *w obrębie terenów zabudowy mieszkalno-usługowej (**MU**), poza terenami wyznaczonymi przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod mieszkalnictwo wielorodzinne, preferuje się lokalizację zabudowy jednorodzinnej;*
- *wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów wskazanych pod zainwestowanie: średnio w zakresie 20-30%, zróżnicowany w zależności od preferowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania;*
- *wskaźnik minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 40% w przypadku terenów nie posiadających dostępu do systemów odprowadzania wód opadowych (kanalizacja deszczowa lub rowy odwadniające); w przypadku terenów posiadających dostęp do systemów odprowadzania wód opadowych – nie określa się;*
- *maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy zagrodowej – max. 2 kondygnacje naziemne (parter + piętro lub podpiwniczenie częściowo zagłębione + poddasze użytkowe); dla zabudowy jednorodzinnej max. 3 kondygnacje (parter + 2 piętra lub parter + piętro + podpiwniczenie częściowo zagłębione + poddasze użytkowe) dla zabudowy wielorodzinnej – max. 4 kondygnacje, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej max. wysokość elewacji: 10m; dla zabudowy terenów urządzeń infrastruktury technicznej – nie określa się.*

Przy czym w studium zastrzega się, że „*wskaźniki: maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych i maksymalnej wysokości zabudowy winny być uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez ich przeniesienie lub wymagane obowiązującym prawem uszczegółowienie w odpowiednich ustaleniach tych planów, odnoszących się do formy i zasad zagospodarowania terenów przeznaczanych pod zabudowę”*.

Powyższe zasady zostały przeniesione wprost do ustaleń przedmiotowego planu lub uszczegółowione zgodnie ze szczególnymi uwarunkowaniami lokalnymi (dopuszczenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych poniżej 40% w związku z projektowanym wyposażeniem w systemy odprowadzania wód opadowych, ustalenie wyrskości zabudowy mieszkaniowej w metrach, w dostosowaniu ewentualnej zabudowy wielorodzinnej do wysokości zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że ustalenia przedmiotowego planu w zakresie zasad zabudowy terenów są zgodne z ww. ustaleniami studium.

Zgodnie z zapisami studium treny zainwestowania docelowo zostały wyznaczone do objęcia zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przy czym dopuszcza tymczasowe użytkowanie studni indywidualnych i zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe. Plan ustala zasady obsługi infrastrukturalnej w zgodzie z ww. ustaleniami studium.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia stwierdza się zgodność ustaleń przedmiotowych zmian planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipsko.

Przewodniczący Rady Miejskiej:

Załącznik Nr 3

do Uchwały NR X/62/2011
RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU
z dnia 4 lipca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy

§ 1

W oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, ustala się, że jego realizacja warunkowana jest następującymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy:

a) budowa dróg publicznych lokalnych i dojazdowych o długości ok. 2,8 km. Łączna powierzchnia wynosi ok. 1,37 ha;
b) budowa sieci wodociągowej o długości 1 600 mb;
c) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej o długości 1500 mb;
d) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej o długości 1200 mb.

§ 2

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1 finansowanie wymienionych w nim inwestycji odbywać się będzie poprzez:
   a) wydatki z budżetu gminy lub
   b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.;
      - programu rozwoju lokalnego,
      -dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
      -funduszy unijnych,
      -innych środków zewnętrznych lub
   c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).
2. Zakłada się, że wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowych zmianach planu miejscowego będą realizowane przez przyszłych inwestorów, realizowane będą przez przyszłych inwestorów prywatnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej:

UZASADNIENIE

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, zwanego dalej „projektem planu" stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Miejską, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu (do dnia 06.04.2009 r.) – nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do przedmiotowej prognozy i projektu planu. W związku z powyższym bezprzedmiotowym było rozpatrywanie przez Burmistrza wniosków do projektu planu i prognozy środowiskowej.

Wnioski do przedmiotowego projektu zmian planu zostały natomiast zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których zestawienie wraz z opisem sposobu rozpatrzenia zawarte jest w odpowiednim zestawieniu (włączonym do dokumentacji planistycznej).

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmian planu zostały w tym projekcie uwzględnione w pełnym zakresie, w szczególności dotyczy to ustaleń względem rozpatrywanego w tej prognozie rozwiązania alternatywnego, jakim było zaniechanie przyjęcia przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu wraz prognozą środowiskową uzyskał komplet wymaganych prawem uzgodnień i opinii. Uwagi zgłoszone w ramach procedury uzgodnień i opiniowania zostały uwzględnione w zakresie niezbędnym do dalszego procedowania projektu zmian planu, po czym projekt ten wraz z prognozami skutków finansowych i środowiskowych został wyłożony do publicznego wglądu.

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą środowiskową (do dn. 01.04.2011 r.) oraz podczas dyskusji publicznej (zorganizowanej w dniu 31.03.2011 r.) nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski. W związku z powyższym bezprzedmiotowym było rozpatrywanie przez Burmistrza uwag do przedmiotowego planu.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy jego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższych ustaleń wniesiono o uchwalenie przedmiotowych zmian planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej:

Wnioskodawca:
Burmistrz Miasta i Gminy Lipsko