

**UCHWAŁA NR LXVIII/514/2023  
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 16 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XLVI/330/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części obrębu Klonówiec, na wschód od linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław i rozciąga się od miejscowości Klonówiec po rejon drogi powiatowej z Lipna w kierunku Goniembic, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 3. 1.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa stanowiska archeologicznego, opisana oznaczeniem AZP.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) UL – teren usług rzemieślniczych;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;
- 8) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi lokalnej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 13) RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 14) W – teren wód;
- 15) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”;
- 2) granica złoża gazu „Żakowo”;
- 3) granica terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;
- 4) granica strefy ochronnej od terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, a także przedstawione poza granicami obszaru opracowania planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

**§ 5. W planie nie określa się:**

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

**Rozdział 2.**

**Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 6. 1.** W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) część obszaru objętego planem, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 5) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U, MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-ZP i ZPW jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) obejmuje się ochroną strefę stanowiska archeologicznego, oznaczoną graficznie na rysunku planu i opisaną oznaczeniem: AZP 63-24/98;
- 2) w strefie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne jak dla gminnej ewidencji zabytków; w przypadku przystąpienia do zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymogi związane z przeprowadzeniem badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 ustala się na:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
  - b) 900 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UL,
  - c) 750 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U,
  - d) 700 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW,
  - e) 600 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne;
- 2) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym, minimalna powierzchnia działek wynosi 350 m<sup>2</sup>;
- 3) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym, minimalna powierzchnia działek wynosi 250 m<sup>2</sup>;
- 4) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalną szerokość frontu działek, z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 17 m w przypadku działek pod zabudowę wolnostojącą,
  - c) 13 m w przypadku działek pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
  - d) 8 m w przypadku działek pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 6) w przypadku działek, których front działki służyć ma dojściom i dojazdom do budynków położonych w głębi terenu, to jest w odległości co najmniej 30 metrów od terenów przeznaczonych w planie pod drogi, minimalna szerokość wynosi 5 m;
- 7) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 10. 1.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) 22 m, licząc po 11 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej wysokiego napięcia WN-110 kV; dodatkowo pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej średniego napięcia SN-15 kV; dodatkowo pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV.

2. Pasy technologiczne, o których mowa w ust. 1, obowiązują od funkcjonujących linii elektroenergetycznych, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 33; jednocześnie w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego zgodnie z ust. 1.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego; wyznacza się strefę ochronną od terenów zamkniętych, przez którą przebiegają linie kolejowe, oznaczoną zgodnie z rysunkiem planu o szerokości 20 metrów od granicy terenów zamkniętych.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania, a w szczególności usytuowania obiektów budowlanych drzew i krzewów oraz wykonywania robót, w sąsiedztwie linii i obszarów kolejowych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu należy uwzględnić dostępność do rowu będącego urządzeniem wodnym, który bezpośrednio sąsiaduje z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.1ZPW oraz 3.1RN-ZN.

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

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.7MNW, 1.8MNW, 1.9MNW oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50 %;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 7, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 7) dla istniejących budynków mieszkalnych oraz istniejących i planowanych budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
  - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
  - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 700 m<sup>2</sup>.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku plan symbolami: 1.1MNW-U, 1.2MNW-U, 1.3MNW-U, 1.4MNW-U, 1.5MNW-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także objekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;



- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 7, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 7) dla istniejących budynków mieszkalnych oraz istniejących i planowanych budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
  - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
  - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi 750 m<sup>2</sup>.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
  - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - c) 0,40 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
  - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
  - a) 50% w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,

- b) 45% w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - c) 40% w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
  - 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
  - 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
  - 8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
    - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
    - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
    - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

- 1) 250 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 2) 350 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) 600 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.4MN-U, 2.5MN-U, 3.1MN-U, 3.2.MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7.MN-U, 3.8MN-U, 3.9MN-U, 3.10MN-U, 3.11MN-U, 3.12.MN-U, 3.13MN-U, 3.14MN-U, 3.15MN-U, 3.16MN-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 4, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, który dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
  - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,



- b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - c) 0,40 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym, bądź w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
    - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
    - c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
    - a) 50% w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - b) 45% w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
    - c) 40% w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym,
    - d) 25% w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
  - 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
  - 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
  - 8) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy w układzie wolnostojącym, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
  - 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
    - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
    - d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
    - e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty.

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

- 1) 250 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 2) 350 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;

3) 600 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1UL oraz opisany jako *teren usług rzemieślniczych* przeznaczona się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 8) rzemieślniczą działalność usługowo-produkcyjną – przez którą należy rozumieć obiekty przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie i piekarnie, zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne.

2. Dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie mieszkaniowe w formie lokali mieszkalnych realizowanych w ramach budynków spełniających funkcję usługową, produkcyjną bądź składowo-magazynową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej, w tym kolejowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,35;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 11 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania lokalu użytkowego, w tym dopuszczonych w planie usług wbudowanych,

- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
- d) odpowiednio w stosunku 2 miejsc parkingowych na 10 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych na terenie działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych i składowo-magazynowych,
- e) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
- f) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 i 2, wynosi 800 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U-P oraz opisany jako *teren usług lub produkcji* przeznaczają się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeladunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) usługi hotelowe takie jak: hotele, motele, zajazdy wraz z przeznaczeniem uzupełniającym funkcje hotelowe, takim jak: gastronomia, sale konferencyjne, sale wystawiennicze, sale taneczne;
- 8) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 9) produkcję energii pozyskiwanej z energii słonecznej;
- 10) działalność produkcyjną bądź usługowo-produkcyjną, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się prowadzenie działalności zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 14 metrów;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;



9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów usługowych,
- d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
- e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1, wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1U-ZP, 3.1U-ZP oraz opisane jako *teren usług lub zieleni urządzonej* przeznacza się pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: sale sportowe, sale gimnastyczne, baseny, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, odkryte baseny i lodowiska oraz place zabaw;
- 2) zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące działalności sportowo-rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty;
- 3) usługi kultury i rozrywki – przez które należy rozumieć placówki kultury takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, sale widowiskowo-konferencyjne, centra informacyjne, biblioteki, mediateki, kluby tematyczne, pracownie artystyczne, a także placówki do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) zielenią urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;

8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dopuszczonych na terenie usług sportu i rekreacji,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług dopuszczonych na terenie,
- c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
- d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1, wynosi 600 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1RN, 3.2RN, 3.3RN, 3.4RN oraz opisane jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy* przeznacza się pod grunty rolne, w formie gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych, niezmiennających rolnego przeznaczenia terenu.

**§ 24.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1RN-ZN oraz opisany jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej* przeznacza się pod grunty rolne, w formie gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk, a także zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych, które stanowią obudowę rowu melioracyjnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych, niezmiennających rolnego przeznaczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

**§ 25.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1W oraz opisany jako *teren wód* przeznacza się pod urządzenia wodne - rów melioracyjny.

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

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

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

**§ 27.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1.1KDZ oraz opisany jako *teren drogi zbiorczej* przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy zbiorczej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających – częściowo o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym, wraz z poszerzeniem do 20 m w części wschodniej, zgodnie z wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

**§ 28.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDL, 1.2KDL, 2.1KDL, 3.1KDL, 3.2KDL oraz opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR, 1.14KR, 1.15KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR, 3.8KR, 3.9KR, 3.10KR, 3.11KR, 3.12KR oraz opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

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

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1KP, 2.2KP, 3.1KP, 3.2KP, 3.3KP, 3.4KP, 3.5KP, 3.6KP, 3.7KP, 3.8KP oraz opisane jako *tereny komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod ciągi pieszo-rowerowe.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami: 2.2KP, 3.1KP 3.6KP pod dojście i dojazd do przyległych działek budowlanych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonego chodnika i ścieżki rowerowej, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-rowerowej, w ramach uzupełnienia zagospodarowania dopuszcza się zielen i małą architekturę.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 31. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 32. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku prowadzenia działalności związanej z powstawaniem ścieków przemysłowych oczyszczanie oraz podczyszczanie ścieków w oczyszczalniach lokalnych należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły



chłonne, zbiorniki retencyjno-chłonne lub rozsączające, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczerlnych winno następować zgodnie w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym sieci drenarskiej.

4. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających oraz stosowania rozwiązań mogących powodować zwiększony spływ powierzchniowy w kierunku obszaru kolejowego.

**§ 33.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. W ramach przebudowy, o której mowa w ust. 2, rozumie się między innymi likwidację, zmianę przebiegu, bądź skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych.

4. Na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej.

**§ 34.** Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

1) ze zbiorników stałych;

2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej o minimalnej średnicy 25 mm.

**§ 35.** Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 36.** Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 37.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

**§ 38.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Lipno

  
**Bartosz Zięba**