DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 marca 2019 r.

Poz. 2729

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2019-03-11 12:04:36

UCHWAŁA NR V/27/2019
RADY GMINY LIPNO

z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice, Rada Gminy po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno przyjętego uchwałą Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. zmienioną uchwałami Rady Gminy Lipno Nr XXIII/166/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r. oraz Nr IV/26/2015 z dnia 27 stycznia 2015 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie drogi powiatowej Nr 4770P oraz linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2** pkt.1.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący 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.

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

1) granica obszaru objętego planem, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno" i tożsama ze strefą „W” występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia i symbole terenów jednostek wraz z kolejnymi numerami.

2. Granica strefy ochronnej terenów zamkniętych, wynika z przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **powierzchni całkowitej zabudowy -** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy itp.;

3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;

4) **przeznaczeniu -** należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów towarzyszących bądź uzupełniających;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym -** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu ;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą**: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają** lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeni towarzyszącymi; a także urządzenia reklamowe oraz obiekty małej architektury;

7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

8) **strefie -** należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;

9) **terenie jednostki -** należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych;

3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej;

4) **U/MN -** tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) **UP –** tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej;

6) **WS –** tereny wód powierzchniowych;

7) **KDL** –tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

9) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem poszczególnych terenów jednostek.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie przyłączy do sieci i urządzeń technicznych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takich ustaleń;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.
Ustalenia wspólne dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia uzupełniające dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:

   a) wyznaczone dla przeważającej części obszaru opracowania planu w odległości 6 lub 7 metrów od linii rozgraniczających terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD,

   b) wyznaczone w zmiennych odległościach zgodnie z rysunkiem planu, które wynikają z lokalnych uwarunkowań w szczególności stanu istniejącego zagospodarowania,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w formie zabudowy wolno stojącej;

3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;

4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;

5) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;

8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 9 i 10**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35º do 45º, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;

9) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º;

10) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach częściowej powierzchni przykryć dachowych;

11) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. rozwiązań;

12) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;

13) dopuszcza się różne formy grodzenia działek z wyjątkiem ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych płyt betonowych;

14) dla elewacji i ogrodzeń zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych jak cegła w odcieniach czerwieni drewno i kamień;

15) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w **§12**.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska i przyrody**:

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy „Leszno"- ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§26;**

2) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN,** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU; MN/U i U/MN,** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

1) na całym obszarze objętym planem, ustanawia się strefę „W” występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

2) przedmiotem ochrony w strefie zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;

3) na obszarze opracowania planu, tożsamym ze strefą ochrony zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz prowadzenia badań archeologicznych.

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

1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

   a) 600 m^2 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,

   b) 700 m^2 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,

   c) 750 m^2 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U**,

   d) 750 m^2 na terenie zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne, oznaczonym w planie symbolem **U/MN**,

   e) 2000 m^2 na terenach tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**,

   f) 12 m^2 w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,

2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:

   a) 3 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,

b) 18 m w przypadku pozostałych działek;

3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80º do 100º.

§ 11. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**, obowiązuje strefa ochronna terenów zamkniętych od obszaru kolejowego, oznaczona na rysunku planu granicą strefy ochronnej terenów zamkniętych.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie obiektów budowlanych oraz drzew i krzewów, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

§ 12. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego** z układem zewnętrznym ustala się co następuje:

1) planowany układ komunikacji należy powiązać z istniejącym układem dróg publicznych – drogi powiatowej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KDL** i drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **03KDD**;

2) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub przyległe drogi wewnętrzne.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :

1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;

2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego – z wyjątkiem handlu hurtowego;

3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie usług o charakterze biurowym oraz usług wbudowanych;

4) odpowiednio w stosunku 25 miejsc parkingowych na 100 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych w planie działalnościach gospodarczych: usługowych, usługowo-produkcyjnych i składowo-produkcyjnych.

4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się następujące **wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek nie stanowią inaczej, umieszczanie obiektów służących reklamie wyłącznie w formie szyldów, o których mowa w przepisach prawa;

2) dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek nie stanowią inaczej, realizację elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji publicznej, ekranów akustycznych i zieleni towarzyszącej.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Przeznaczenie oraz przepisy uzupełniające dla poszczególnych terenów jednostek

§ 15. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP i 3UP** oraz opisane jako *tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej*, przeznacza się pod:

1) **obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską**;

2) **składy i magazyny**;

3) **handel hurtowy** z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw płynnych i gazowych;

4) **usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń** z wyłączeniem stacji paliw,

5) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m^2;

6) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;

7) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej –** przez którą należy rozumieć obiekty przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie i piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne.

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

1) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;

2) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;

5) dopuszcza się dachy płaskie bądź o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º.

§ 16. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN/U i 5MN/U** oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej*, przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4, pod:

1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną –** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi**;**

2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;

3) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m^2;

4) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej** – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m2 wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie, piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;

5) **drobne usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń** - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m^2 przeznaczone do obsługi, pielęgnacji wynajmu oraz napraw pojazdów, maszyn i urządzeń wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych pod warunkiem nieprzekraczania norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 2**, nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.

4. Budynki, które są przeznaczone wyłącznie pod: funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne, o których mowa w **ust. 1, pkt. 3, 4 i 5** dopuszcza się, jedynie w formie przeznaczenia uzupełniającego, które towarzyszy zabudowie mieszkaniowej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się odrębny wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MNU, 7MNU, 8MNU,** oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych*, przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi**;**
2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.

2. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1, pkt. 2** nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, budynki mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe należy kształtować, w układzie wolno stojącym.

§ 18. 1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem: **9U/MN** i opisany jako *tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się, z zastrzeżeniem **ust. 2, 3** pod:

1) **urządzenia sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty takie jak: siłownie, solaria, kręgielnie, sale bilardowe, sale sportowe i gimnastyczne, sale dyskotekowe i taneczne oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak korty, boiska, baseny, a także inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
2) **obsługę turystyki** – przez którą należy rozumieć budynki takie jak: hotele, motele, zajazdy, schroniska młodzieżowe, a także ośrodki szkoleniowo- konferencyjne oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
3) **gastronomię** – przez którą należy rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
4) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m2;
5) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną –** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi**;**
6) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;
7) **zieleń i place zabaw.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności pod warunkiem nieprzekraczania norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 6**, nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.

§ 19. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **10MN, 11MN, 12 MN i 13MN** oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **12MN**, ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym w tym zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20º do 35º;

2) zaleca się dostosowanie kolorystyki dachów do zrealizowanych sąsiednich budynków w odcieniach szarości jak grafit czy antracyt.

§ 20. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **WS** oraz opisane jako *tereny wód powierzchniowych* przeznacza się pod rowy.

§ 21. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **01KDL i 02KDL** oraz opisane jako *tereny dróg publicznych klasy lokalnej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym dla ternu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL,**

b) wynoszące nie mniej niż 12m dla ternu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolami **02KDL**;

2) ustala się minimalną szerokość jezdni wynoszącą 5m;

3) w ramach urządzeń towarzyszących, w szczególności dopuszcza się urządzenie chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KDL** dopuszcza się realizacje pasów postojowych.

§ 22. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **03KDD i 04KDD** oraz opisane jako *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym wraz z poszerzeniem do 10m - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **03KDD**,

b) wynoszące nie mniej niż 10m - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolami **04KDD**;

2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu, zieleni, małej architektury, miejsc postojowych i innych obiektów służących uspokojeniu ruchu.

§ 23. 1 Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **05KDW, 06KDW, 07KDW i 08KDW** oraz opisane jako *tereny dróg wewnętrznych,* 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, dopuszcza się przeznaczenie związane z realizacją urządzeń służących komunikacji w formie parkingów terenowych a także dojść i dojazdów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) wynoszące nie mniej niż 8 metrów dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **06KDW, 07KDW i 08KDW**

2) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym wraz z poszerzeniem - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **05KDD**.

Rozdział 4.
Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy rozbudowywać, z zastrzeżeniami zawartymi w **ust. 2 oraz §5 ust. 3,** na terenach komunikacji publicznej oraz dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wszelką modernizację i w wymianę istniejących sieci infrastruktury technicznej zrealizowanej poza terenami dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 25. Zaopatrzenie w wodę, należy zapewnić poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, przy założeniu realizacji sieci pierścieniowych, z wyjątkiem sieci na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **07KDW.**

§ 26. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie obowiązują następujące zastrzeżenia:

1) do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się, wprowadzanie do ziemi:

   a) oczyszczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych,

   b) wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi mogą być wprowadzone do wód i ziemi bez oczyszczenia;

3) odprowadzanie ścieków przemysłowych, powstałych w wyniku dopuszczonych planem działalności usługowych lub usługowo-produkcyjnych czy składowych, do oczyszczalni ścieków, możliwe jest po podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów.

3. Zaleca się, z zastrzeżeniem ust. 4, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych.

4. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi takie jak: place manewrowe, miejsca parkingowe, powinny zostać zagospodarowane w taki sposób aby zanieczyszczenia mogły zostać ujęte, oczyszczone i odprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

2. W zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;

2) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

3) dopuszcza się przebudowę, a także skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.

§ 28. Zaopatrzenie w gaz:

1) ze zbiorników stacjonarnych ;

2) poprzez budowę sieci gazowej.

§ 29. Zaopatrzenie w energię cieplną, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 30. Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 31. 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.

§ 32. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 174, poz. 3241),

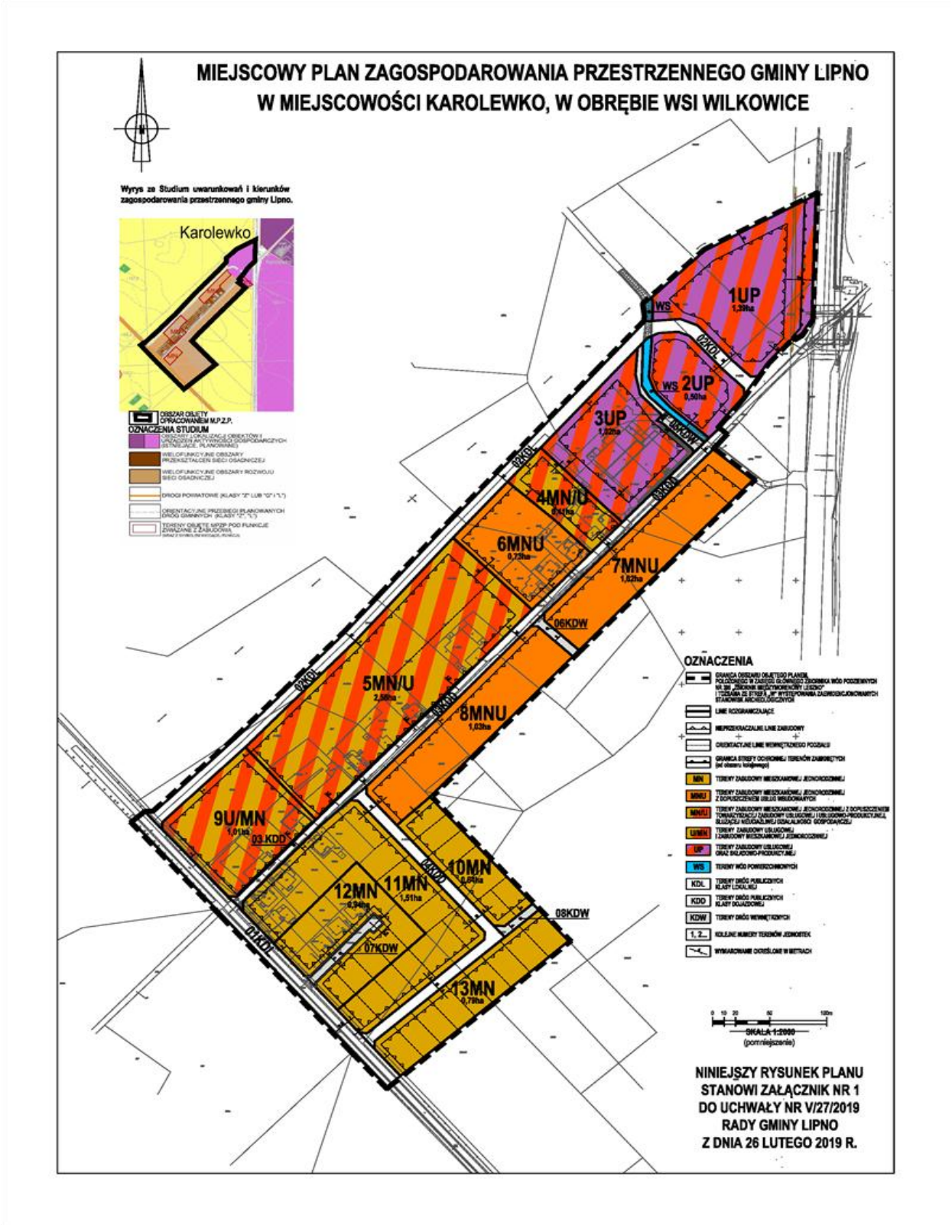
§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Lipno

(-) Joanna Płonka

ZAŁĄCZNIK NR 1



Załącznik nr 2
do uchwały Nr V/27/2019
Rady Gminy Lipno
z dnia 26 lutego 2019r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, **w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tzn. w okresie w dniach **od 10 września 2018r. do 08 października 2018 r**. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr V/27/2019
Rady Gminy Lipno
z dnia 26 lutego 2019r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.),

Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

§1.

1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, w planie zakłada się rozbudowę i budowę gminnych dróg i ciągów publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) **01KDL, 02KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
      b) **03KDD i 04KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
   2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, w planie zakłada się budowę:
      a) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
      b) budowę sieci wodociągowe,
      c) oświetlenia dróg gminnych.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust 3 i 4, prowadzić będzie Gmina Lipno.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Lipno.

§ 2.

Finansowanie inwestycji należących do gminy, o których mowa w § 1, odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) z obligacji komunalnych,
   f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
   g) z innych środków zewnętrznych,
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości.