

UCHWAŁA NR XXII/161/2012
RADY GMINY LIPNO
z dnia 15 czerwca 2012 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru
położonego w południowej części miejscowości Gronówko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr IX/61/2011 Rady Gminy Lipno z dnia 16 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w południowej części miejscowości Gronówko,

Rada Gminy po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010r.), uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w południowej części miejscowości Gronówko, zwany dalej planem.

2. Obszar opracowania planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 117/1 położoną w obrębie Gronówko, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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 opracowania;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Orientacyjne linie wewnętrznego podziału, wyznaczone na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy itp.;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą 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;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające - dominujące, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i 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 oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 6) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 8) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 9) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

- 2) **ZL** – tereny lasu;
 - 3) **ZP**- tereny zieleni urządzonej;
 - 4) **KS/IT** – tereny obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 6) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.
2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.
3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody wynikających z występowania form ochrony przyrody oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów i obiektów 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – wyznaczone odpowiednio w odległości: 4 m, 8,3 m i 12 m od linii rozgraniczających terenów jednostek;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne, należy kształtować, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 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 0,5;
- 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 łącznie;
- 7) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi: 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 8, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 9) dachy dla niemieszkalnych budynków jednokondygnacyjnych, takich jak: garaże, budynki gospodarcze itp. należy kształtować jako płaskie bądź o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
- 10) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów;
- 11) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
- 12) dopuszcza się różne formy grodzenia działek, a w szczególności poprzez ogrodzenia w formie: parkanów i płotów, zieleni w formie szpalerów, żywopłotów;
- 13) zakazuje się realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 14) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w §10.

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

- 1) na terenach jednostek oznaczonym na rysunku planu symbolem: **MN**, obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §20 i §21;
- 3) przy zagospodarowywaniu ogrodów przydomowych na poszczególnych działkach budowlanych, należy dążyć do możliwie dużego wykorzystania istniejącego starodrzewia.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 600 m² dla 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
 - a) 18 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 4m dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°.

2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych w głębi terenu, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości min. 5m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§10.1. Planowany układ komunikacji publicznej należy powiązać z układem zewnętrznym poprzez przyległe do granic opracowania planu działki dróg gminnych oraz poprzez działkę 117/18.

2. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te objekty.
3. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodinnym, wliczając w to garaże, jednak nie mniej niż ;
 - 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni lokalu użytkowego.
4. Dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej lub drogi wewnętrzne.

§11. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nie dopuszcza się, umieszczanie nośników reklamowych z wyjątkiem tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 1m²;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego: elementów małej architektury, miejsc parkingowych i zieleni towarzyszącej.

§12. 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 ustalenia uzupełniające dla poszczególnych terenów jednostek

§13. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** oraz opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

§14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZL i 9 ZL** oraz opisane jako **tereny leśne** przeznacza się pod grunty leśne.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązuje, zakaz zabudowy.

- §15.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **10ZP** oraz opisane jako **tereny zieleni urządzonej** przeznacza się pod zielen przydrożną towarzyszącą terenom komunikacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KDD**.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 obowiązuje, zakaz zabudowy.
- §16. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **11KS/IT** i opisany jako **tereny komunikacji i infrastruktury technicznej** przeznacza się pod:
- 1) tereny służące komunikacji pieszej i kołowej;
 - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- §17.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **01KDD i 02 KDD** oraz opisane jako **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.
 3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi:
 - 1) 12m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 01KDD;
 - 2) 10m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 02KDD.
- §18.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **03KDW** i opisane jako **tereny dróg wewnętrznych** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.
 3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 12m.

ROZDZIAŁ 4

Zasady uzbrojenia terenu.

- §19. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
 - 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.
- §20.1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych docelowo z projektowanej sieci wodociągowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Do czasu budowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.
- §21.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków.
3. Zaleca się rozproszanie wód opadowych i roztopowych na terenie posesji.
4. Zakazuje się stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków.

§22.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
4. Na rysunku planu oznaczono od sieci elektroenergetycznych strefę wynoszącą odpowiednio: 6m od osi linii 15kV w obu kierunkach oraz 20m od osi linii 110 kV w obu kierunkach, określającą orientacyjny zasięg ponadnormatywnego oddziaływania od elektroenergetycznych linii napowietrznych;
5. .Dopuszcza się przebudowę jak i skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.

§23. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
- 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

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

Sieci telekomunikacyjne

§25. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

Gospodarka odpadami

§26. 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

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lipno

Czesław Fedyk