

UCHWAŁA NR / /20...
RADY GMINY LIPNO
z dnia 20.... 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 (Dz. U. z 2013r. poz. 594 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) 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 (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010r. zmieniona uchwałami Rady Gminy Lipno Nr XXIII/166/2012 z dnia 29 czerwca 2012r. oraz Nr IV/26/2015 z dnia 27 stycznia 2015r.) uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała 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 ust.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 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 obszaru objętego planem, 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 wewnętrznych, 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 urządzeniami 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, które towarzyszą kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na poszczególnych terenach 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 infrastruktury technicznej, 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 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) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 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) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§26**;
- 2) zabudowa z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wymaga zastosowania zabezpieczeń – środków technicznych, zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem drogowym i kolejowym do poziomów normatywnych;
- 3) 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 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 700 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 750 m² 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 m² na terenie zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym w planie symbolem **U/MN**,
 - e) 2000 m² na terenach zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**,
 - f) 12 m² 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) 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 80° do 100°.

§ 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 drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub 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 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego – z wyjątkiem handlu hurtowego;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych i zdefiniowanych 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 o powierzchni do 4m²;
- 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, z zastrzeżeniem o którym mowa w ust.2, pod:
- 1) **obsługę spedycji, przeladunek 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 400m²;

- 6) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
 - 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, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 3. 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 łącznie;
 - 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 45°.

§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 jednorodziną** – przez którą należy 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;
- 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, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
- 3) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m²;
- 4) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej** – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak:

cukiernie, piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;

- 5) **drobne usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń** - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² przeznaczone do obsługi, pielęgnacji wynajmu oraz napraw pojazdów, maszyn i urządzeń wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw.
2. Na 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 pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** przez którą należy 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;
- 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, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.
2. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1, 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 działalności;

- 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 działalności;
 - 3) **gastronomię** – przez którą należy rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych działalności;
 - 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 przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin 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, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
 - 7) **zielen 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. 2, 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 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.

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 20° do 35°;
 - 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 publiczne wody powierzchniowe płynące .

§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 terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL**,
 - b) wynoszące nie mniej niż 12m dla terenu 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 realizację pasów postojowych.

§22.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **3KDD i 4 KDD** 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 **04KDL**;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w ramach wspólnej przestrzeni, 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 sieci wodociągowej, przy założeniu realizacji sieci pierścieniowych z wyłączeniem 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 utwardzone, a zanieczyszczenia ujęte w systemy kanalizacyjne i oczyszczone w stopniu spełniającym wymogi przepisów odrębnych, umożliwiającym ich odprowadzenie.

§27.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN i n.n.

2. W zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi SN i nn;
 - 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 ciepłą, 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.

Przewodniczący Rady Gminy

.....