

UCHWAŁA Nr ... 2020
RADY GMINY w LIPCE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul.
Spokojna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293), na wniosek Wójta Gminy Lipka, Rada Gminy w Lipce uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul. Spokojna, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka, uchwalonego Uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 roku.

2. Granica opracowania - uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem uchwala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Zakres ustaleń obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub

różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku;
- 2) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć ekologiczne i wysokosprawne źródło ciepła, takie jak: kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na podstawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których należy sytuować co najmniej 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich istniejących i projektowanych budynków oraz wiat na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

5. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

6. Na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref kontrolowanych i pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 70% powierzchni rzutu dachu,
- 3) zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) elewacje w odcieniach jasnych, pastelowych, z dopuszczeniem elementów ceramicznych, drewnianych i kamiennych w kolorach naturalnych,
 - b) pokrycie dachu dachówką, blachą lub papą w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym.
- 4) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej przy granicy działek budowlanych,
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach objętych planem dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) zagospodarowanie odpadów komunalnych: nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowaniu do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach;
- 4) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne – należy postępować zgodnie z zasadą, o której mowa w ustawie o odpadach lub przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
- 5) obowiązek wykonania nawierzchni utwardzonych na terenie MN (jak dojazdy do garaży, miejsca postojowe, ścieżki itp.) z materiałów takich jak kostka brukowa,

- betonowa itp., ułożonych w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych;
- 6) sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
- a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
 - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wywozić w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne.
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się szczególnych zasad w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości jezdni, chodników i ścieżek pieszo-rowerowych w granicach obszaru objętego planem oraz ich powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych/garaży dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe/garaże na każdy lokal mieszkalny;
- 4) przy projektowaniu miejskiej sieci wodociągowej obowiązek stosowania przepisów przeciwpożarowych;

- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie KD-D – do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie MN – na terenie własnym, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ogrzewanie budynków poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 11. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 26.0 m;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.3;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6;
- 8) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45° , wysokość do kalenicy max 9.0 m,
- 10) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, o wysokości do 5.0 m, z dachem jedno- lub dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45° ;
- 11) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego KD-D:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa w liniach rozgraniczających (poszerzenie drogi istniejącej poza granicami planu), z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi, wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się ...% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.