

**UCHWAŁA Nr ... 2020****RADY GMINY w LIPCE****z dnia .....****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości  
Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki**

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 miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki, 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 1:1000, 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) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) U – tereny zabudowy usługowej,
- 4) ZP – tereny zieleni publicznej,

- 5) KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 7) Kx – tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- 8) E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

## 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) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) 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.;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby oraz miejsca wykonywania działalności;

8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

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. Tereny wymienione w ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).

8. 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków mieszkalnych i usługowych w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) ustalenia dotyczące geometrii dachu nie dotyczą istniejących budynków mieszkalnych i usługowych w przypadku ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 70% powierzchni rzutu dachu,
- 5) 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.
- 6) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej przy granicy działek budowlanych,
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowych, na terenie której określa się wymóg prowadzenia prac archeologicznych w trakcie robót ziemnych,
- 2) ochronę konserwatorską obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
  - kościół parafialny p.w. św. Katarzyny,
  - budynek Urzędu Gminy, ul. Kościuszki 28,
  - budynki mieszkalne przy ul. Szkolnej 5 oraz przy ul. Ogrodowej 2,przez zachowanie ich bryły i wyglądu zewnętrznego, w tym: ukształtowania elewacji (podział stolarki okiennej, drzwi), wystrój zewnętrzny elewacji (obiekty ceglane oraz posiadające detal architektoniczny – zakaz docieplania od zewnątrz), pokrycia dachowe (w przypadku pokryć historycznych konieczność ich zachowania lub wymiany na nowe z materiałów i o kolorystyce jak pokrycie historyczne);
- 3) prace prowadzone przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynku, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) 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) 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;
- 3) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne – należy postępować zgodnie z zasadą, o której mowa w ustawie o odpadach lub przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
- 4) obowiązek wykonania nawierzchni utwardzonych na terenach MN i MW (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;
- 5) sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
  - a) warstwę próchniczną należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,

- b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wywozić w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne.
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) na terenach 3MN, 10MN, 11MN i 2MW dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania przez Inwestora rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwości akustyczne poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny: 2U, ZP, Kx, 2KD-D i 3KD-D;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) oświetlenia lampami o ujednoliconym wyglądzie w granicach poszczególnych terenów,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1.2 m<sup>2</sup>, sytuowanych na elewacjach budynków do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub o powierzchni nie większej niż 0.6 m<sup>2</sup> sytuowanych prostopadle do elewacji budynków na wysokości nie mniejszej niż 2.2 m do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - d) małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) reklam,
  - b) ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń ażurowych związanych z organizacją placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej.

§ 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych pasy technologiczne, w których możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami odrębnymi:

- dla linii SN-15 kV – o szerokości 14.0 m (7.0 m od osi linii w obie strony),
- dla linii napowietrznych nn-0,4kV – o szerokości 7.0 m (3.5 m od osi linii w obie strony),
- dla linii kablowych nn-0,4kV – o szerokości 0.5 m (0.25 m od osi linii w obie strony).

§ 11. 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, dostępność komunikacyjna terenów objętych planem do zewnętrznego układu komunikacyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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:
  - a) 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
  - c) 8 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy projektowaniu miejskiej sieci wodociągowej obowiązek stosowania przepisów przeciwpożarowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach 2MW, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KDW, 2KDW – do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich

- zagospodarowania na terenie;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 1MW, 1U, 2U, 3U, 4U, Kx, ZP – na terenie własnym, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
  - 8) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) w granicach planu dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) ogrzewanie budynków poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

**§ 12.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20.0 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 – 0.35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7;
- 8) budowa w obowiązujących liniach zabudowy;
- 9) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , wysokość do kalenicy max 9.0 m,
- 10) główna kalenica równoległa do frontu działki,
- 11) 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  $45^{\circ}$ ;
- 12) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 2MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.45;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.9;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;

- 8) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , wysokość do kalenicy max 9.0 m,
- 9) 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  $45^{\circ}$ ;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 3MN i 10MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej  $550 \text{ m}^2$ ;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7;
- 8) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , 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  $45^{\circ}$ ;
- 11) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 4MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20.0 m;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7;
- 8) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , 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.

**§ 16.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 5MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się usługi wbudowane, do 49% powierzchni użytkowej budynku,
  - 3) dopuszcza się budynki mieszkalne w zabudowie wolno stojącej lub szeregowej;
  - 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 8.0 m;
  - 5) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
  - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
  - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 10) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 11) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°–45°, wysokość do kalenicy max 10.0 m lub dach płaski, wysokość do 7.0 m;
- 12) 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°;
- 13) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 6MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°–45°, wysokość do kalenicy max 9.0 m lub dach płaski, wysokość do 6.0 m;
- 9) 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°;

- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 7MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18.0 m;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7;
- 8) budowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°–45°, wysokość do kalenicy max 9.0 m lub dach płaski, wysokość do 7.0 m,
- 10) główna kalenica równoległa do frontu działki,
- 11) 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°;
- 12) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 8MN, 9MN i 11MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się budynki mieszkalne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.3;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6;
- 8) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30°–45°, wysokość do kalenicy max 9.0 m lub dach płaski, wysokość do 7.0 m, w przypadku budynków bliźniaczych obowiązuje ta sama geometria dachu dla obu budynków;
- 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.

**§ 20.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 1MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.3;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.2;
- 8) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) na wysokości powyżej 3.0 m od poziomu terenu dopuszcza się wysunięcie balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku do 2.0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) dach dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci 30-45° lub dach płaski;
- 11) wysokość zabudowy do 12.0 m;
- 12) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, z dachem płaskim, o wysokości do 4.0 m;
- 13) dopuszcza się garaże wbudowane;
- 14) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 2MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.15;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.22;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.7;
- 8) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) na wysokości powyżej 3.0 m od poziomu terenu dopuszcza się wysunięcie

- balkonów, loggii i wykusy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku do 2.0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) dach dwu- lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci 30-45°;
  - 11) wysokość zabudowy do 14.0 m;
  - 12) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, z dachem płaskim, o wysokości do 4.0 m;
  - 13) dopuszcza się garaże wbudowane;
  - 14) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz wiat rekreacyjnych o wysokości do 4.0 m, z dachem jedno- dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci do 45°;
  - 15) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 1U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – kościół objęty ochroną konserwatorską oraz budynek parafialny;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 60% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.22;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.4;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° lub dachy płaskie;
- 9) wysokość zabudowy do 7.0 m.

**§ 23.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 2U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – budynek urzędu gminy oraz poczty z towarzyszącym parkingiem – w części objęty ochroną konserwatorską;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 10% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.3;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.23;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.5;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;

- 8) dachy płaskie;
- 9) wysokość zabudowy do 8.0 m;
- 10) wjazd na teren parkingu od strony 2KD-D.

**§ 24.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 3U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 15% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.3;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.6;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 9) wysokość zabudowy do 9.0 m.

**§ 25.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego 4U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi z zakresu ochrony zdrowia;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 15% 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 nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) dach dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-35° wysokość zabudowy do 9.0 m lub dach płaski, wysokość do 8.0 m;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dojazd wyłącznie z drogi gminnej 3KD-D.

**§ 26.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej o charakterze parkowym;
- 2) ochronę i uporządkowanie istniejących drzew;
- 3) możliwość nasadzenia drzew i krzewów, prowadzenia ścieżek spacerowych, sytuowania ławek, koszy na odpady, tablic informacyjnych, budowę oświetlenia;

- 4) zakaz sytuowania miejsc postojowych;
- 5) teren biologicznie czynny minimum 80% powierzchni działki.

**§ 27.** 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa w liniach rozgraniczających, 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.

**§ 28.** 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1KDW:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna pieszo-jezdna (poszerzenie drogi istniejącej poza granicami planu) obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami planu;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4.0 m;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 2KDW:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna pieszo-jezdna obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5.0 m;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 29.** Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego Kx:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 30.** Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych E:

- 1) przeznaczenie: teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę urządzeń technologicznych;
- 4) wysokość zabudowy do 10.0 m.

§ 31. 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.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

§ 33. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki uchwalonego przez Radę Gminy Lipka uchwałą nr 35/99 z dnia 28.06.1999 r.

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