

UCHWAŁA Nr 2023
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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Lipka, Rada Gminy w Lipce uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) UZ – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 4) KDD – 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) 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.;
- 4) 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejącej zabudowy gospodarczej w przypadku jej przebudowy i nadbudowy;
- 3) ustalenia dotyczące geometrii dachu nie dotyczą istniejącego budynku mieszkalnego w przypadku jego 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) 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 próchniczą 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.

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

§ 7. W zakresie zasad 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 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 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) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obsługa terenów objętych planem wyłącznie z istniejących i projektowanych dróg gminnych, dopuszcza się pozostawienie zjazdu z drogi wojewódzkiej do istniejącego budynku mieszkalnego;
 - 6) przy projektowaniu sieci wodociągowej obowiązek stosowania przepisów przeciwpożarowych;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie MW – do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na terenie;
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN i UZ – na terenie własnym, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
 - 9) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
 - 10) w granicach planu dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) ogrzewanie budynków poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 500kW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej

- i bliźniaczej 10.0 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie szeregowej 7.0 m;
 - 5) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
 - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
 - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
 - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
 - 10) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - 11) dachy płaskie, wysokość do 7.0 m,
 - 12) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, wolnostojących lub dobudowanych, z dachem płaskim, o wysokości do 5.0 m;
 - 13) w zabudowie szeregowej dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane;
 - 14) 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 MW:

- 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 dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30-45° albo dach płaski;
- 11) wysokość zabudowy do 14.5 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.

§ 14. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego UZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.3;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.6;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 9) wysokość zabudowy do 12.0 m.

§ 15. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego KDD:

- 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.

§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

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