

2394

UCHWAŁA Nr XXXIV/226/2002 RADY GMINY LIPNO

z dnia 21 maja 2002 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice, Wyciążkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz.U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 roku Dz.U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) Rada Gminy Lipno uchwala:

§1

Zatwierdza się następującą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie gruntów wsi Gronówko, Wilkowice i Wyciążkowo - w granicach oznaczonych na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1) - dotyczącą terenów zabudowy mieszkaniowej, zorganizowanej działalności gospodarczej oraz komunikacji, zwaną dalej planem.

§2

Zatwierdza się projektowane funkcje pozostałych terenów położonych w obrębie gruntów wsi Gronówko, Wyciążkowo, Wilkowice - w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 - przedstawione w formie koncepcji programowo-przestrzennej. zwane dalej koncepcją.

§3

Ustalenia planu, o których mowa w §1, są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§4

Ustalenia koncepcji, o której mowa w §2, stanowią wytyczne do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tych terenów.

§5

Ustalenia koncepcji, o której mowa w §2 staną się przepisem gminnym w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po przyjęciu ich w formie uchwały zatwierdzającej, jako kontynuacji procedury formalnoprawnej rozpoczętej w związku z uchwałą nr XVIII/120/2000 Rady Gminy Lipno.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne dla obszarów objętych planem miejscowym, określonych w §1

§6

Obszar i przedmiot opracowania:

1. tereny użytków rolnych położonych w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice i Wyciążkowo,
2. tereny zabudowy siedliskowej w miejscowości Gronówko,
3. tereny lasów,
4. tereny urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 (rysunku planu).

§7

Rysunek planu:

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1a, 1b, 1e i 1d do planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające terenu ściśle określone,
- 2) linie rozgraniczające terenu orientacyjne,
- 3) obowiązująca linia zabudowy - określona ściśle w ustaleniach szczegółowych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - określona ściśle w ustaleniach szczegółowych,
- 5) strefy zakazu zabudowy (dotyczy rysunku planu nr 1a).

§8

Ilekoć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1b-1d do niniejszej uchwały oraz rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1a,
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu na poszczególne działki,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii określonej na rysunku planu lub większej (mierząc od linii rozgraniczającej drogi lub działki),
6. uciążliwość dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące wpływać negatywnie na środowisko, a także utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska i ludzi, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody oraz zanieczyszczenie odpadami,
7. zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć obiekty w rozumieniu rozporządzenia Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- A. Ustalenia szczegółowe dla obszarów objętych planem miejscowym (zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu nr 1a)

§9

Na terenach oznaczonych symbolem O1 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Parametry działek:

- a) szerokość działek - od strony drogi 01 K - nie mniej niż 25 m, - od strony ulicy 03 K - nie mniej niż 22 m,
- b) głębokość działek - 40 m (\pm 10%),
- c) wielkości określone w ppkt a i b nie dotyczą działek skrajnych, których powierzchnie nie mogą być mniejsze niż 1000 m² w przypadku działek położonych przy drodze 01 K i 880 m² w przypadku działek położonych przy ulicy 03 K,
- d) linia rozgraniczająca działki od strony drogi oznaczonej symbolem 01 K w odległości 6 m od istniejącej linii podziału geodezyjnego drogi (działka 135/2).

2) Kształtowanie zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- c) posadowienie parteru - nie wyżej niż 1m od powierzchni terenu,
- d) ustala się preferencje dla realizacji dachów stromych symetrycznych. W przypadku realizacji dachów stromych obowiązuje nachylenie połąci dachowych w poziomie,
- e) obowiązuje nawiązanie architektury obiektów do tradycyjnej architektury lokalnej (Wielkopolski południowej),
- f) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych związanych integralnie z terenem, o powierzchni nie przekraczającej 100 m², jednokondygnacyjnych, (z możliwością zagospodarowania poddasza), o wysokości nie przekraczającej 7 m - dla obiektów z poddaszem lub 5 m dla obiektów z dachem płaskim, ale nie wyżej niż do rzędnej 112 m,
- g) dopuszcza się zintegrowanie budynków mieszkalnych z obiektami gospodarczymi,
- h) dopuszcza się posadowienie budynków gospodarczych w granicy bocznej działki na zasadach określonych w Prawie budowlanym.

3) Ustala się linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalną - dla działek położonych przy drodze 01 K - w odległości 6 m od granicy frontowej działek, z zastrzeżeniem, że linia zabudowy przebiegać będzie w odległości nie większej niż 9 m od granicy frontowej działek,
- b) obowiązującą: dla działek położonych przy ulicy 03 K w odległości 6 m od granicy frontowej działki.

4. Dopuszcza się łączenie działek, pod warunkiem zachowania linii zabudowy określonej w punkcie 3 oraz ograniczeniu powierzchni zabudowy gospodarczej do wielkości określonej w ust. 3 pkt 2f.

§10

Na terenach oznaczonych symbolem 02 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość działek - 20 m,
 - b) głębokość działek - min. 30 m,

c) wielkości określone w punkcie 1a, nie obowiązują dla działek skrajnych, z zastrzeżeniem, że ich szerokość jest nie mniejsza niż 20 m.

2) Kształtowanie zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze,
- b) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze),
- c) dachy - ustalenia jak w §9 ust. 3, pkt 2d,
- d) wysokość posadowienia parteru - nie wyżej niż 1 m od powierzchni terenu,
- e) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (garaże, pomieszczenia gospodarcze, pralnie itp.), bez prawa wykorzystania ich dla celów działalności gospodarczej związanej z produkcją,
- f) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach zintegrowanych z obiektem mieszkalnym,
- g) ogranicza się całkowitą powierzchnią zabudowy do 200 m².

3) Obowiązuje linia zabudowy określona w odległości 5 m od granicy frontowej działki.

§11

Na terenach oznaczonych symbolem 03 M i 05 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 20-22 m,
 - b) głębokość - 30-40 m,
 - c) wielkości określone w ppkt 1a nie dotyczą działek skrajnych położonych przy drodze 02 K, z zastrzeżeniem, że szerokość ich nie będzie mniejsza niż 20 m.
 - 2) Pozostałe ustalenia jak w §10 ust. 2 punkt 2 a-g i ust. 2 pkt 3.

§12

Na terenach oznaczonych symbolem 04 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 40 m,
 - b) głębokość - nie mniej niż 40 m,
 - c) dopuszcza się podziały wtórne, prostopadłe do ulicy 03 K, o szerokości 20 m.
 - 2) Kształtowanie zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) wysokość do 3 kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym),
 - c) dachy strome o kącie nachylenia 22-45°, symetryczne,
 - d) wysokość posadowienia parteru - nie wyżej niż 1 m nad poziomem terenu,
 - e) nie dopuszcza się realizacji obiektów gospodarczych związanych z działalnością gospodarczą
 - f) ogranicza się powierzchnią zabudowy do 30% powierzchni całkowitej działki.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od granicy frontowej działki.

§13

Na terenach oznaczonych symbolem 06 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość działek położonych przy ulicy 07 K - nie mniej niż 20 m,
 - b) głębokość działek - 30-50 m.
 - 2) Kształtowanie zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - c) dachy - ustalenia jak w §9 ust. 3 punkt 2 d,
 - d) nie dopuszcza się realizacji obiektów gospodarczych związanych z działalnością gospodarczą
 - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki.
 - 3) Obowiązuje linia zabudowy w odległości 7 m od granicy frontowej działki.

§14

Na terenach oznaczonych symbolem 07 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - nie mniej niż 24 m,
 - b) powierzchnia - nie mniej niż 800 m² dla działek położonych w sąsiedztwie ulicy 07 K; 2000 m² dla działek pozostałych.
 - 2) Kształtowanie zabudowy - ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem 04 M.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 7 m od granicy frontowej działek położonych przy ulicy 07 K,
 - b) 6 m od granicy frontowej pozostałych działek.
 - 4) Obowiązuje wydzielenie na etapie podziałów geodezyjnych oraz pozostawienie jako powierzchni niezabudowanych strefo szerokości 3 m związanych z osnową geodezyjną.

§15

Na terenach oznaczonych symbolem 08 ZP/M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa.
2. Przeznaczenie alternatywne: zabudowa rezydencjalna.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie zbiornika wodnego z prawem obudowy i umocnienia brzegów,
 - 2) wydzielenie ścieżek spacerowych, w tym ciągu łączącego ulicę 08 K z ulicą 09 K,
 - 3) w przypadku realizacji funkcji alternatywnej ustala się:
 - a) zakaz podziału na mniejsze działki budowlane,
 - b) utrzymanie zbiornika wodnego,
 - c) wydzielenie wewnętrzne działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (nie mniej niż 600 m²) i pozostawienie pozostałego terenu jako zieleni ogrodowej,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granic działki,
 - e) odstąpienie od realizacji ulicy 09 K i ustaleń ust. 3 pkt 2.

§16

Na terenach oznaczonych symbolem 09 ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zieleni wysoka i niska o zróżnicowanym charakterze,
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu i podziały wewnętrzne oraz realizację małej architektury.

§17

Na terenach oznaczonych symbolami 10 M i 11 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rezydencjonalna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od granic działki. Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych w granicy posesji, jeśli na działce sąsiedniej powstanie podobny obiekt,
 - 2) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni całkowitej,
 - 3) szerokość działki 35 - 40 m,
 - 4) głębokość działki 50 m (\pm 10%),
 - 5) nie dopuszcza się wykorzystywania działek i realizacji obiektów pod działalność gospodarczą,
 - 6) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych w odległości - 20 m od drogi publicznej,
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji naziemnych,
 - 8) wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja z możliwością realizacji poddasza użytkowego.
3. Na terenach oznaczonych symbolem, 11 M, z uwagi na kształt działek nie obowiązują ustalenia dotyczące głębokości powierzchni działek, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia nie może być mniejsza niż 1600 m².

§18

Na terenach oznaczonych symbolem 12 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²,
 - 2) szerokość działki: nie mniej niż 22 m.
 - 3) pozostałe ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem 07 M.
3. Obowiązuje pozostawienie powierzchni niezabudowanej w pasie oznaczonym na rysunku planu.

§19

Na terenach oznaczonych symbolami 13 M i 14 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa rezydencjonalna.
2. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy działki.
3. Nie ogranicza się gabarytów i wielkości obiektów mieszkalnych.
4. Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych nie związanych z działalnością gospodarczą.
5. W przypadku realizacji dachów stromych obowiązuje nachylenie połaci dachowych symetrycznych o nachyleniu 35-45°.

§20

Na terenach oznaczonych symbolem 15 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa rezydencjonalna lub siedliskowa.
2. Minimalna powierzchnia zabudowy rezydencjonalnej - 2000 m².
3. Minimalna powierzchnia zabudowy siedliskowej - 2500 m².
4. Obowiązuje utrzymanie drożności cieków oraz wzbogacenie terenu zielenią wysoką.
5. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu pod zadrzewienia i realizację zieleni parkowej o charakterze publicznym.

§21

Na terenach oznaczonych symbolem 16 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - 2) minimalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni ogólnej,
 - 3) nie ogranicza się gabarytów oraz wielkości obiektów mieszkalnych,
 - 4) dachy - ustalenia jak w §19 ust. 5,
 - 5) obowiązuje utrzymanie i wzbogacenie zieleni wysokiej,
 - 6) obowiązuje utrzymanie drożności cieków.
3. Dopuszcza się zalesienie obszaru lub jego części.

§22

Na terenach oznaczonych symbolami 101 K, 102 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga komunikacyjna o szerokości w liniach rozgraniczających - 20 m.
2. Nawierzchnia jezdni utwardzona.
3. Chodniki dwustronne o szerokości minimum 2 m - oddzielone od jezdni pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 0,6 m.
4. Dopuszcza się wyznaczenie zatok postojowych.

§23

Na terenach oznaczonych symbolami 103 K, 104 K, 105 K, 106 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m.
2. Jezdnia o szerokości minimum 6 m - utwardzona.
3. Chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

§24

Na terenach oznaczonych symbolem 107 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza obszarowa o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m.
2. Jezdnia o szerokości minimum 7,5 m - utwardzona.
3. Chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2 m.
4. Dopuszcza się wydzielenie zatok postojowych po wschodniej stronie ulicy.

§25

Na terenach oznaczonych symbolami 108 K i 110 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej 7 m.
2. Obowiązuje zakończenie ulicy placem manewrowym o wymiarach minimalnych 12 x 12 m.
3. Nawierzchnia utwardzona. Dopuszcza się pieszo - jezdny charakter ulicy.
4. Na placu manewrowym w ciągu ulicy 110 K obowiązuje zabezpieczenie dostępności punktu geodezyjnego 402 PT.

§26

Na terenach oznaczonych symbolem 109 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ścieżka pieszo - rowerowa.
2. Szerokość nie mniej niż 3 m.
3. Nawierzchnia utwardzona.
4. W przypadku zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 08 ZP pod funkcję alternatywną (zabudowa rezydencjalna) dopuszcza się przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową -poszerzenie działek sąsiednich.

§27

Na terenach oznaczonych symbolem 107 K dopuszcza się realizację zjazdów dla obsługi terenów 17 RO.

§28

Na terenach oznaczonych symbolem 112 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m.
2. Obowiązuje realizacja, na zakończeniu ulicy, placu manewrowego o wymiarach minimum 12 x 12 m.
3. Nawierzchnia utwardzona.

§29

Na terenach oznaczonych symbolami 113K i 114K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
2. Jezdnia o szerokości minimum 6 m o nawierzchni utwardzonej.

§30

Na terenach oznaczonych symbolem 115 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
2. Jezdnia o szerokości minimum 6 m - utwardzona, dopuszcza się nawierzchnię ziemną jeśli liczba działek siedliskowych nie przekroczy 10.

§31

Na terenach oznaczonych symbolem 17 RO ustala się - przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

§32

Na terenach oznaczonych symbolami 18 NO/EE i 18a NO/EE ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego związane z gospodarką ściekową i zaopatrzeniem w energię elektryczną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje realizacja, w obrębie terenu, pasa zieleni wysokiej i średniej jako strefy izolacyjnej od terenów mieszkalnych (dotyczy urządzeń związanych z gospodarką ściekową),
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających wyłącznie w technologii, eliminującej konieczność ustanowienia strefy uciążliwości,
 - 3) realizacja obiektów kubaturowych w miarę potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Uznaje się za zgodną z planem zmianę lokalizacji, jeśli wynikać będzie z projektu technicznego i wykróczy nieznacznie poza obszar wyznaczony na rysunku planu.

§33

Na terenach oznaczonych symbolami 19 EE, 20 EE, 21 EE i 22 EE ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia elektroenergetyczne związane z zaopatrzeniem zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej w energię. Powierzchnia terenu - 100 m.
2. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek pod realizację funkcji podstawowej jeśli wynika to z przepisów szczególnych i nie jest sprzeczne z ustaleniami zawartymi w ust. 3.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) odległość obiektów kubaturowych lub słupowych od linii rozgraniczającej drogi - zgodnie z przepisami branżowymi,
 - 2) w przypadku ograniczenia powierzchni pod urządzenia elektroenergetyczne teren należy włączyć do najbliższej działki budowlanej.

§34

Ustala się ograniczenia w dysponowaniu przestrzenią na terenach oznaczonych symbolami: 06 M, 07 M, 11 M, 12 M, 13 M, 15 M, 16 M:

1. Wyznacza się strefy związane z osnową geodezyjną, o szerokości 3,0-4,0 m wolne od zabudowy i nasadzeń drzewostanów wysokich.
2. Obowiązuje oznaczenie strefy na mapach podziałów geodezyjnych służących do celów projektowych związanych z zabudową i zagospodarowaniem działki.

B. Ustalenia dla obszarów objętych planem miejscowym - zabudowa wsi Gronówko (zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu nr 1b)

§35

Na terenach oznaczonych symbolem 23 i 24 MR ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza usługowa i produkcyjna o charakterze nieuciążliwym.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą,
 - 2) W przypadkach podziałów wtórnych ustala się:
 - a) wielkość działek siedliskowych - minimum 2500 m²,
 - b) wielkość działek 1-rodzinnych z działalnością gospodarczą - minimum 1200 m²,
 - c) wielkość działek 1-rodzinnych bez prawa realizacji działalności gospodarczej w oddzielnych budynkach - minimum 800 m².
 - 3) Obowiązuje dostosowanie architektury budynków do tradycji lokalnej w zakresie kształtowania brył i elementów elewacyjnych. Dla obiektów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 4) Realizacja nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, ale nie mniejszej niż 5 m od granicy frontowej działki.

§36

Na terenach oznaczonych symbolem 25 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą jej zabudowę gospodarczą, z prawem przebudowy i modernizacji.
 - 2) Dopuszcza się poszerzenie obszaru przynależnego tej funkcji bez prawa jego zabudowy obiektami trwałymi.
 - 3) Ustala się zagospodarowanie wolnych przestrzeni pod funkcje sportowe, rekreacyjne, parkingów przydomowych, ogrodów i zieleni ogólnodostępnej.

§37

Na terenach oznaczonych symbolem 26 M-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Zespół pałacowo-parkowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą z prawem jej przebudowy i modernizacji zgodnie z wytycznymi służb ochrony zabytków.
 - 2) Dopuszcza się wykorzystanie obiektów gospodarczych na cele działalności gospodarczej pod warunkiem uży-

skania pozytywnej opinii służb konserwatorskich co do warunków adaptacji obiektów.

- 3) Obowiązuje renowacja parku i terenów przyległych (w tym stawów) zgodnie z wytycznymi służb konserwatorskich.
- 4) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie za zgodą właściwych służb konserwatorskich i zgodnie z warunkami przez nie określonymi.

§38

Na terenach oznaczonych symbolem 27 B ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarcza.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z prawem jej likwidacji, przebudowy i modernizacji oraz istniejącą funkcję z prawem jej zmiany na mniej uciążliwą.
 - 2) Ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowych dotyczących działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) Obowiązuje realizacja strefy zieleni izolacyjnej od stromy zabudowy mieszkaniowej o szerokości minimum 5 m.
 - 4) Dopuszcza się podziały wtórne, z zastrzeżeniem, że powierzchnia poszczególnych działek nie będzie mniejsza niż 0,5 ha.
 - 5) Nie dopuszcza się realizacji obiektów ani prowadzenia działalności gospodarczej związanej z emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, odorów, związanej z wytwarzaniem ścieków wymagających podczyszczenia, mogącej pogorszyć stan środowiska lub zaliczanych do uciążliwych.
 - 6) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem ścieków w ilości przekraczającej 3 m³/dobę do czasu podłączenia obszaru do systemu kanalizacji sanitarnej.

§39

Na terenach oznaczonych symbolem 35 R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: użytki rolne bez prawa zabudowy obiektami o charakterze trwałym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: objekty związane z działalnością rolniczą, o charakterze nietrwałym.

§40

Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem 158 K:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - istniejący docelowy przebieg drogi powiatowej.
2. Linie rozgraniczające terenu - 25 m.
3. Nawierzchnia utwardzona, chodniki dwustronne.

C. Ustalenia szczegółowe dla obszarów objętych planem miejscowym (zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu nr 1b)

§41

Na terenach oznaczonych symbolem 77 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - min. 25 m,
 - b) głębokość - 50 - 75 m.
 - 2) Powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni ogólnej działki.

- 3) Wysokość budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym.
- 4) Wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja z możliwością zagospodarowania poddasza, do wysokości 7 m nad poziomem terenu.
- 5) Kształtowanie brył budynków i elewacji w nawiązaniu do tradycji architektury lokalnej.

§42

Na terenach oznaczonych symbolem 78 R/US ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: użytki rolnicze.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty sportowe o charakterze wieloprzestrzennym - nie wymagające uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, np. boisko trawiaste.

§43

Na terenach oznaczonych symbolami 79 M, 80 M, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - jak dla terenów oznaczonych symbolem 46 M.
3. Pod realizację zabudowy obowiązuje likwidacja napowietrznej linii energetycznej (przeniesienie lub kabel podziemny w ciągu komunikacyjnym).

§44

Na terenach oznaczonych symbolem 81 NO ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: - zieleń i urządzenia techniczne związane z uzbrojeniem inżynierskim terenów mieszkaniowych:
2. Obowiązuje realizacja pasów zieleni wysokiej i średniej jako stref izolacyjnych od obiektów technicznych.

§45

Na terenach oznaczonych symbolem 160 K ustalenia jak w §94 ust 5.

§46

Na terenach oznaczonych symbolem 63 R ustala się przeznaczenie terenu: uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze - bez prawa realizacji zabudowy.

§47

Ustalenia dla terenów komunikacji:

1. Na terenach oznaczonych symbolami 161 K - 163 K, 172 K ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: ulice lokalne,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.
2. Na terenach oznaczonych symbolem 160 K ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - istniejący docelowy przebieg drogi powiatowej,
 - 2) linie rozgraniczające terenu - 25 m.
3. Dla wszystkich ulic i dróg ustala się:
 - 1) nawierzchnia utwardzona,
 - 2) chodniki dwustronne (dotyczy ulic), o szerokości minimum 1,5 m.

D. Ustalenia szczegółowe dla obszarów objętych planem miejscowym (zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu nr 1c)

§48

Na terenach oznaczonych symbolem 44 Z ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń niska.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa lub leśna z prawem realizacji ciągów komunikacyjnych o charakterze pieszo jezdnym.

3. Wskazane jest opracowanie - dla całego obszaru - projektu urządzenia i zagospodarowania zieleni.

§49

Na terenach oznaczonych i symbolami 45 M, 46 M, 47 M, 48 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.
3. Obowiązuje - przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - sporządzenie podziałów na działki budowlane na mapach w skali nie mniejszej niż 1:2000.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: jak w §11 ust. 3 pkt 1, 2a, b, c, e.

§50

Na terenach oznaczonych symbolem 59 MR ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa i ogrodnicza z prawem realizacji budynków mieszkalnych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji i rozbudowy.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowych działek siedliskowych - 2500 m², działek z obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi o charakterze ogrodniczym lub związanym z inną formą działalności gospodarczej niż określona w ust. 1 - 1500 m².
 - 3) Obowiązuje nawiązanie do tradycji architektury lokalnej w zakresie brył budynków oraz ukształtowania zabudowy.

§51

Na terenach oznaczonych symbolem 82 NO ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń i urządzenia techniczne związane z uzbrojeniem inżynierskim terenów mieszkaniowych.
2. Obowiązuje realizacja pasów zieleni wysokiej i średniej jako stref izolacyjnych od obiektów technicznych.

§52

Ustalenia dla terenów komunikacji:

1. Na terenach oznaczonych symbolami 169 K i 170 K ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: ulice lokalne,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.
2. Na terenach oznaczonych symbolem 156 K ustalenia jak w §94 ust. 6.
3. Dla wszystkich ulic i dróg ustala się:
 - 1) nawierzchnia utwardzona,
 - 2) chodniki dwustronne (dotyczy ulic), o szerokości minimum 1,5 m.

E. Ustalenia dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym (w obrębie terenów określonych w punktach A-F i wybranych obszarów oznaczonych na załączniku graficznym nr 2)

§53

Zmienia się przebieg projektowanego gazociągu przesyłowego, i uznaje się za zgodny z planem przebieg gazociągu w odległości ± 100 m od oznaczonej na rysunku planu osi gazociągu, oznaczonej symbolem G, z zastrzeżeniem, że zachowane zostaną strefy bezpieczeństwa, określone w przepi-

sach branżowych, od zabudowy mieszkaniowej i komunikacji publicznej.

§54

Na terenach oznaczonych symbolami Ls ustala się przeznaczenie leśne terenu. Obowiązuje zagospodarowanie zgodne z operatem leśnym. Na obszarach leśnych przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przekształcenia terenów związane z ich przystosowaniem do pełnienia funkcji zieleni parkowej.

§55

Na terenach, dla których określono, jako przeznaczenie dopuszczalne lub podstawowe, działalność gospodarczą ustala się następujące warunki:

1. Dotyczące ochrony środowiska:

1) Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą nie mogą przekroczyć poziomu określonego przepisami szczególnymi.

2) Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

a) nie dopuszcza się składowania na powietrzu, ani na nieizolowanym od powierzchni gruncie, produktów i materiałów mogących przenikać do gruntu lub wód gruntowych,

b) obowiązuje podczyszczanie, odtłuszczenie, neutralizowanie ścieków popłucznych i technologicznych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania (oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem gromadzenia ich w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z warunkami określonymi przez służbę ochrony środowiska,

c) wprowadza się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowego inspektora sanitarnego jeżeli ilość nieczystości ciekłych odprowadzanych do zbiornika przekroczy 3 m³ na dobę.

3) Obowiązuje zasada, że wszelkie przedsięwzięcia dotyczące ochrony środowiska są spójne z Programem ochrony środowiska Gminy Lipno. Do czasu opracowania Programu obowiązują zasady:

a) w gospodarce ściekowej: przy braku kanalizacji ścieki są odprowadzane do szczelnych zbiorników, bądź do indywidualnych oczyszczalni po uzyskaniu, wymaganych prawem, decyzji administracyjnych,

b) w gospodarce odpadami: obowiązuje uchwała Rady Gminy określająca szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

c) w ochronie przyrody: obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zapewnienie drożności istniejących w sąsiedztwie cieków.

4) Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie własne, z systemu wodociągowego gminy lub miasta Leszna,

b) odprowadzenie wód opadowych - poprzez odstożniki do systemu wód otwartych,

c) składowanie odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, z zapewnieniem wywozu na komunalne wysypisko śmieci (odpady socjalno-bytowe) i zakładów utylizacji (odpady technologiczne),

d) zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z warunkami podanymi przez Zakład Energetyczny,

e) zaopatrzenie w gaz, zgodnie z warunkami określonej przez dysponenta sieci gazowej,

5) Ustala się, że ogrzewanie pomieszczeń może odbywać się tylko takimi rodzajami energii, które nie powodują przekroczenia norm w zakresie pyłowych i gazowych emisji zanieczyszczeń,

6) Wytwarzanie energii dla celów związanych z procesami technologicznymi i dla celów grzewczych pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych, wyłącznie na bazie ekologicznych źródeł zasilania,

7) Składowanie materiałów, surowców i odpadów poprodukcyjnych poza budynkami, w miejscach specjalnie wyznaczonych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt a).

2. Dotyczące uciążliwości:

1) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności produkcyjnej ograniczającej wypełnianie funkcji podstawowej na terenach sąsiednich oraz wytwarzającej uciążliwości poza tereny, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2) Nie dopuszcza się realizacji w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą obiektów inwentarskich.

3. Dotyczące lokalizacji urządzeń infrastruktury:

1) Uznaje się za zgodną z planem lokalizację, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i działalności gospodarczej, urządzeń infrastruktury technicznej związanych bezpośrednio z obsługą danego terenu.

2) Ustalenie powyższe obowiązuje pod warunkiem, że urządzenia te nie ograniczają wypełniania funkcji podstawowej terenu

§56

Na terenach, dla których określono, jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową obowiązują:

1. W zakresie wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego gminy lub ujęcia własnego,

2) odprowadzanie wód opadowych - do systemu wód otwartych lub kanalizacji deszczowej,

3) odprowadzanie ścieków - docelowo do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej miasta Leszna, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych (dotyczy terenów kompleksu 1) lub kontenerowej oczyszczalni ścieków (jedn. 18 NO/EE),

4) gospodarka odpadami - w systemie komunalnej zbiórki odpadów,

5) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz - zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.

2. W zakresie kształtowania zabudowy - nawiązanie do tradycji architektury lokalnej.

3. W obrębie działek geodezyjnych przekraczających 750 m² dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych działek przeznaczonych pod realizację zabudowy i pozostawienie pozostałych powierzchni jako użytków rolnych z przeznaczeniem pod funkcje ogrodniczo-sadownicze.

§57

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustala się wykorzystanie dotychczasowe terenu, pod warunkiem, że nie jest

sprzeczne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.

§58

Obowiązuje uzgodnienie z odpowiednimi służbami ochrony zabytków:

1. warunków i zasad prowadzenia prac budowlanych na całym obszarze opracowania, w tym nadzoru archeologicznego i ewentualnych prac ratowniczych, z uwagi na położenie w strefie ochrony archeologicznej oraz występowania stanowisk archeologicznych,
2. zamierzeń, projektów i prac budowlanych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązującej w miejscowości Gronówko.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia dla pozostałych obszarów w granicach określonych koncepcją programowo-przestrzenną

§59

Ustalenia zawarte w rozdziale III nie są przepisem gminnym i nie stanowią podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§60

Na terenach oznaczonych symbolem 90 Gp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zorganizowana działalność gospodarcza.
2. Dostępność komunikacyjna od strony drogi oznaczonej symbolem 165 K i docelowo od drogi oznaczonej symbolem 166 K.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) Dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu z zastrzeżeniem, że zapewniona zostanie bezpośrednia dostępność komunikacyjna każdej działki z drogą publiczną.
 - 2) Nie ogranicza się powierzchni zabudowy.
 - 3) Minimalna powierzchnia działki: 5000 m².
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg istniejących i projektowanych:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
 - b) 20 m od krawędzi drogi powiatowej,
 - c) 40 m od krawędzi drogi krajowej,
 - d) w mniejszych odległościach dopuszcza się, za zgodą administratora drogi lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych (np. obiekty dozoru, wagi, itp.).
 - 5) Obowiązuje zapewnienie wysokich wymogów estetycznych przy realizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowaniu terenu.

§61

Na terenach oznaczonych symbolem 91 EE ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: urządzenia elektroenergetyczne.
2. Adaptuje się istniejące funkcje terenu, z prawem jej poszerzenia na tereny przyległe, jeśli nie będzie to miało wpływu na wypełnianie funkcji terenów sąsiednich.

§62

Na terenach oznaczonych symbolem 86 Gp ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zorganizowana działalność gospodarcza.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia obsługi komunikacji.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

- 2) Obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów w strefie pomiędzy aktualną linią zabudowy a terenami komunikacji.
- 3) Obowiązuje uzgodnienie szczegółowych warunków gospodarowania w strefie (100 m) przyległej do linii kolejowej.
- 4) Podłączenie komunikacyjne obszaru: do drogi oznaczonej symbolem 164 K.

§63

Na terenach oznaczonych symbolami 87 Gp, 88 Gp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zorganizowana działalność gospodarcza.
2. Dostępność komunikacyjna od strony drogi oznaczonej symbolem 164 K, z możliwością pośredniego włączenia się do drogi krajowej po zrealizowaniu skrzyżowania drogi nr 5 z drogą nr 225.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) Dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu z zastrzeżeniem, że zapewniona zostanie bezpośrednia dostępność komunikacyjna każdej działki z drogą publiczną.
 - 2) Nie ogranicza się powierzchni zabudowy.
 - 3) Minimalna powierzchnia działki - 5000 m².
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
 - b) 20 m od krawędzi drogi powiatowej,
 - c) 40 m od krawędzi drogi krajowej.
 - d) w mniejszych odległościach dopuszcza się, za zgodą administratora drogi lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych (np. obiekty dozoru, wagi, itp.).
 - 5) Obowiązuje zapewnienie wysokich wymogów estetycznych przy realizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowaniu terenu.
 - 6) Obowiązuje uzgodnienie z PKP szczegółowych warunków gospodarowania w strefie (100 m) przyległej do linii kolejowej.
 - 7) Dla terenu oznaczonego symbolem 87 Gp ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu północnej części działki, na szerokości 100 m, związane z zabezpieczeniem terenu pod realizację węzła i zjazdów z drogi nr 5. Ograniczenie dotyczy zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zagospodarowania pozostałego terenu w sposób nie utrudniający przebudowy drogi nr 5.

§64

Na terenach oznaczonych symbolem 166 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m.
3. Dopuszcza się alternatywną lokalizację na terenach oznaczonych symbolem 166a K.

§65

Na terenach oznaczonych symbolem 28 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - nie mniej niż 20 m,
 - b) głębokość działek - od linii rozgraniczającej drogi do linii umownej położonej w odległości 4 m od granicy parku. Obszar położony między granicą parku a linią umowną (granicą działek) wyznacza

się jako strefę pośrednią ogólnodostępną między zabudową mieszkaniową a obszarem parku.

- 2) Kształtowanie zabudowy:
 - a) domy jednorodzinne wolnostojące o wysokości do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) wysokość posadowienia parteru - nie wyżej niż 1,0 od poziomu terenu,
 - c) dachy strome symetryczne o nachyleniu połąci 22°-45°,
 - d) obiekty gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wolnostojące, o powierzchni nie przekraczającej 100 m², jednokondygnacyjne, z możliwością zagospodarowania poddaszy, do wysokości maksymalnej 6,0 m nad poziomem terenu,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych na granicy posesji lub zintegrowanych z obiektami mieszkalnymi,
 - f) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki.
- 3) Obowiązuje linia zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej ulicy.

§66

Na terenach oznaczonych symbolem 29 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjalnym.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 25 m,
 - b) głębokość - 50-75 m.
 - 2) Powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni ogólnej działki.
 - 3) Wysokość budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 4) Wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja z możliwością zagospodarowania poddasza, do wysokości 7 m nad poziomem terenu.
3. Nie dopuszcza się realizacji budynków związanych z działalnością gospodarczą.

§67

Na terenach oznaczonych symbolem 30 Z ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń parkowa.
2. Obowiązuje zachowanie drożności cieku.
3. Dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych lub rowerowych o nawierzchni utwardzonej.
4. Szerokość minimalna - 20 m.
5. Dopuszcza się wydzielenie ulicy w kierunku południowym od ulicy 116 K w przypadku realizacji funkcji alternatywnej ustalenia dla terenów 17 RO.

§68

Na terenach oznaczonych symbolami 31 M, 32 M, 36 M, 37 M, 38 M, 40 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Szerokość działek - minimalna 20 m.
 - 2) Głębokość działek:
 - a) minimum 30 m w obrębie jednostki 31 M, 32 M, 37 M, 38 M,
 - b) minimum 40,0 m w obrębie jednostki 36 M, 40 M.
 - 3) Kształtowanie zabudowy:

- a) jak w §9 ust. 3 pkt 2 a - e, g, h,
- b) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o powierzchni do 50 m².

- 4) Obowiązuje linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej i 7 m przy ulicy zbiorczej obszarowej.
- 5) Ustala się obowiązek wykonania projektu podziału szczegółowego terenu w skali 1:1000 lub większej obejmującego obszar w granicach jednostek 31 M, 32 M, 33 MGp, 34 MGp, 36 M, 37 M, 38 M, 39 M, 40 M, 41 H wraz z układem komunikacyjnym przyległym do tych jednostek.

§69

Na terenach oznaczonych symbolem 39 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Kształtowanie zabudowy - jak w §9 ust. 3 pkt 2a - e, g, h.
3. Linia zabudowy - w odległości 7 m od linii rozgraniczającej ulicy.

§70

Na terenach oznaczonych symbolem 41 UH ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa o charakterze ogólnodostępnym.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Obiekty o wysokości do 2 kondygnacji.
 - 2) Obowiązuje wyznaczenie minimum 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
 - 3) Dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej.

§71

Na terenach oznaczonych symbolem 33 MGp i 34 MGp ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 22-28 m,
 - b) głębokość - minimum 50 m,
 - c) wielkości określone w punkcie 1a i b nie dotyczą działek skrajnych, których powierzchnie nie mogą być mniejsze niż 1000 m².
 - 2) Kształtowanie zabudowy - jak w §16 ust. 3 pkt 2.
 - 3) Określa się linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczających ulicy.

§72

Na terenie oznaczonym symbolem 42 UO ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi oświaty.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy przedstawić projekt zagospodarowania całego terenu.

§73

Na terenach oznaczonych symbolem 43 Z ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń niska.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń parkowa lub leśna z prawem realizacji ciągów komunikacyjnych o charakterze pieszo jezdny.
3. Wskazane jest opracowanie projektu urządzenia i zagospodarowania zieleni dla całego obszaru.

§74

Na terenach oznaczonych symbolem 49 M, 50 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.
3. Obowiązuje sporządzenie podziałów terenów dla obszarów 49 M i 50 M.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: jak w §16 ust. 3 pkt 1, 2a, b, c, e.

§75

Na terenach oznaczonych symbolem 51 M, 52 M, 53 M, 54 M, 57 M, 58 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.
3. Obowiązuje sporządzenie, dla obszaru określonego w §75-§77 projektu szczegółowego podziału terenu na etapie przed wydaniem pierwszej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) jak w §16 ust. 3 pkt 1, 2a, b, c, e,
 - 2) ograniczenie głębokości działek nie dotyczy terenu 58 M.

§76

Na terenach oznaczonych symbolem 55 UK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi kultury, obiekty sakralne i towarzyszące im obiekty mieszkalno-biurowe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nie określa się ograniczeń w zakresie architektury obiektów.
 - 2) Obowiązuje wyznaczenie minimum 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§77

Na terenach oznaczonych symbolem 56 UH ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi handlu.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi komunikacji.
3. Przeznaczenie alternatywne: zieleń publiczna.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Kształtowanie zabudowy: obiekty parterowe z możliwością realizacji i zagospodarowania poddaszy.
 - 2) Obowiązuje wydzielenie minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§78

Na terenach oznaczonych symbolem 59 MR ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa i ogrodnicza z prawem realizacji budynków mieszkalnych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z prawem jej modernizacji i rozbudowy,
 - 2) minimalna powierzchnia nowych działek siedliskowych - 2500 m², działek z obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi o charakterze ogrodniczym lub związanym z inną formą działalności gospodarczej niż określona w ust. 1-1500 m²,
 - 3) obowiązuje nawiązanie do tradycji architektury lokalnej w zakresie brył budynków oraz ukształtowania zabudowy.

§79

Na terenach oznaczonych symbolem 60 R, 61 R, 62 R, 63 R (w części nie objętej ustaleniami planu) i 64 R ustala się: przeznaczenie rolne terenu, bez prawa realizacji zabudowy.

§80

Na terenach oznaczonych symbolami 66 M, 67 M, 68 M, 69 M, 70 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 20 - 30 m,
 - b) głębokość - 50 - 70 m,
 - c) dopuszcza się łączenie działek.
 - 2) Kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja przy dachach płaskich, 2 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy, w przypadku realizacji połąci stromych, symetryczne, o kącie nachylenia 22-45°,
 - d) dopuszcza się zintegrowanie budynków gospodarczych z mieszkalnymi.
 - 3) Warunki zagospodarowania działek:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działek,
 - b) minimalna powierzchnia nieuszczelniona (łącznie z powierzchnią zabudowaną) - 30% powierzchni działek,
 - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogi.
 - 4) Obowiązuje pozostawienie przejść pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5m pomiędzy działkami w obrębie terenu oznaczonego symbolem 70 M, łączących tereny zabudowy mieszkaniowej z terenami leśnymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§81

Na terenach oznaczonych symbolem 71 M ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 20-25 m,
 - b) głębokość - 40-60 m.
 - 2) Kształtowanie zabudowy -jak w §9 ust. 3 pkt 2.
 - 3) Ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulicy.
 - 4) Nie dopuszcza się wjazdów na działki od strony drogi powiatowej.

§82

Na terenach oznaczonych symbolem 72 MU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami wbudowanymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Obowiązuje wydzielenie planem centralnego, rynku, o wymiarach ok. 80 x 80 m.

- 2) Parametry działek:
 - a) szerokość: 12-20 m,
 - b) głębokość: 40-50 m.
- 3) Kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość parteru do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - c) zabudowa zwarta w pierzejach rynku,
 - d) zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa na pozostałych terenach,
 - e) zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna z poddaszem użytkowym.
- 4) Warunki zagospodarowania działek:
 - a) działki w zabudowie zwartej w pierzejach rynku:
 - a - 1) zabudowa mieszkaniowa - usługowa na całej szerokości (w granicy frontowej) działki, a - 2) zabudowa gospodarcza - od strony tylnej działki lub w powiązaniu z zabudową mieszkaniową,
 - a - 3) nie dopuszcza się realizacji bram wjazdowych na posesję od strony rynku,
 - b) działki pozostałe - ustalenia jak w §16 ust. 3 pkt 2 a-d.
- 5) Obowiązuje wydzielenie terenów zieleni publicznej w sąsiedztwie ulicy zbiorczej i wyznaczenie ciągu spacerowego w obrębie tych terenów, celem skomunikowania rynku z terenami leśnymi na południu.

§83

Na terenach oznaczonych symbolem 73 M ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość - 20-30 m,
 - b) głębokość - minimum 40 m.
 - 2) Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania działek: jak w §16 ust. 3 pkt 2 a-d.
 - 3) Ustala się obowiązek sporządzenia szczegółowych podziałów geodezyjnych przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) terenów oznaczonych symbolem: 65 NO, 66 M, 67 M, 68 M - w całości,
 - b) terenów oznaczonych symbolem: 71 M, 72 MU, 73 M - w całości.

§84

Na terenach oznaczonych symbolem 74 U/M ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa i mieszkaniowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Realizacja zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji w zwartych kompleksach architektonicznych.
 - 2) Obowiązuje wydzielenie parkingów w poziomie z ulicami dojazdowymi.
 - 3) Obowiązuje zapewnienie rezerw terenowych pod realizację obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu.

§85

Na terenach oznaczonych symbolem 75 US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: obiekty sportowe i rekreacyjne.
2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Obowiązuje wydzielenie na skraju obszaru drogi łączącej tereny mieszkaniowe z obszarami leśnymi.
- 2) Obowiązuje oddzielenie strefy sieci energetycznych, gdzie obowiązuje zakaz realizacji obiektów sportowych i urządzeń towarzyszących.

§86

Na terenach oznaczonych symbolem 76 M/R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: użytkowanie rolnicze lub usługi sportu i rekreacji.
3. Realizacja zabudowy o charakterze jednorodnym lub rezydencjalnym na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m².
4. Kształtowanie zabudowy i zasad zagospodarowania - jak dla terenów oznaczonych symbolem 29 M.

§87

Na terenach oznaczonych symbolami 82 NO i 65 NO ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń i urządzenia techniczne związane z uzbrojeniem inżynieryjnym terenów mieszkaniowych.
2. Obowiązuje realizacja pasów zieleni wysokiej i średniej jako stref izolacyjnych od obiektów technicznych.

§88

Na terenach oznaczonych symbolem 89 Gp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zorganizowana działalność gospodarcza.
2. Dostępność komunikacyjna: - poprzez tereny 88 Gp i użytki rolne - od strony drogi oznaczonej symbolem 164 K lub za zgodą DGD od strony drogi krajowej nr 5.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) Dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu z zastrzeżeniem, że zapewniona zostanie bezpośrednia dostępność komunikacyjna każdej działki z drogą publiczną.
 - 2) Nie ogranicza się powierzchni zabudowy.
 - 3) Minimalna powierzchnia działki - 5000 m².
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
 - b) 20 m od krawędzi drogi powiatowej,
 - c) 40 m od krawędzi drogi krajowej,
 - d) w mniejszych odległościach dopuszcza się, za zgodą administratora drogi lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów pomocniczych (np. obiekty dozoru, wagi, itp.).
 - 5) Obowiązuje zapewnienie wysokich wymogów estetycznych przy realizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowaniu terenu.
4. Na obszarze jednostki 89 Gp obowiązują ustalenia aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.

§89

Na terenach oznaczonych symbolem:

1. 92 R/Gp ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - użytki rolne.
 - 2) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie leśne terenu.
 - 3) Teren stanowi rezerwę przestrzenną dla rozwoju zorganizowanej działalności gospodarczej - ustalenia jak dla terenu 87 Gp.
2. 78 R/US ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - użytki rolnicze.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty sportowe o charakterze wieloprzestrzennym, np. boisko trawiaste, pole golfowe.

§90

Na terenach oznaczonych symbolami R ustala się:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 93 R i 94 R:
 - 1) Przeznaczenie terenu: użytki rolne z prawem zabudowy siedliskowej.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki: 1 ha.
2. Na terenach użytków rolnych, dla których nie ustalono ograniczeń, jak dla terenów 35 R, 60 - 64 R, 77 R, 78 R/US, 93 R, 94 R, ustala się przeznaczenie rolne, bez prawa zabudowy.
3. Utrzymuje się sieć dróg polnych z prawem ich modernizacji i przebudowy.

§91

Na terenach, dla których określono, jako przeznaczenie dopuszczalne lub podstawowe, działalność gospodarczą obowiązują ustalenia jak w §60.

§92

Na terenach, dla których określono, jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową obowiązują ustalenia jak w §61.

§93

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustala się wykorzystanie dotychczasowe terenu, pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.

§94

Ustalenia dla terenów komunikacji:

1. Na terenach oznaczonych symbolami 116K i 117K ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza obszarowa.
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m.
2. Na terenach oznaczonych symbolami 118 K - 121 K, 124 K - 126 K, 129 K - 136 K, 139 K - 150 K, 171 K - 172 K ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: ulice lokalne.
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: 122 K, 123 K, 127 K, 128 K, 138 K, 151 K - 154 K ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: ulice wewnętrzne.
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m.
4. Na terenach oznaczonych symbolem 137 K ustala się: tereny komunikacji, z możliwością budowy ronda; wskazana realizacja centralnie położonej dominanty plastycznej.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: 157 K, 158 K, 159 K, 160 K, 165 K ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - istniejący docelowy przebieg drogi powiatowej.
 - 2) Linie rozgraniczające terenu - 25 m.
6. Na terenach oznaczonych symbolem 164 K i 156 K ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji.
 - 2) Linie rozgraniczające teren - 20 m.
7. Na pozostałych terenach oznaczonych symbolem K ustala się:
 - 1) Linie rozgraniczające - 12 m
 - 2) Nawierzchnie jezdni utwardzone, o szerokości minimum 6,5 m.
8. Dla wszystkich ulic i dróg ustala się:
 - 1) Nawierzchnia utwardzona.

- 2) Chodniki dwustronne (dotyczy ulic), o szerokości minimum 1,5 m.

§95

Na terenach oznaczonych symbolem 167 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga krajowa - lokalizacja docelowa - droga ekspresowa kl. GP; przebieg i warunki techniczne zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (rozporządzenie MTiGM z 2 marca 1999 r. - Dz.U. Nr 43, poz. 430).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 60 m.
3. Odległość od najbliższych zabudowań mieszkalnych jednokondygnacyjnych mierzona od krawędzi jezdni - 90 m, wielokondygnacyjnych - 110 m.
4. Utrzymuje się lokalizację węzłów komunikacyjnych oraz urządzeń towarzyszących w liniach rozgraniczających drogi jako zgodnych z planem.
5. Wyklucza się możliwość dodatkowych włączeń i skrzyżowań z drogą ekspresową.
6. W przypadku zmiany lokalizacji, w stosunku do oznaczonej na rysunku planu, wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody na wyłączenie gruntu z użytkowania rolniczego.

§96

Na terenach oznaczonych symbolem 168 K ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga krajowa nr 5 w liniach rozgraniczających minimum 60 m.
2. Odległość najbliższych zabudowań gospodarczych - 40 m od krawędzi drogi, mieszkalnych - 110 m.

§97

Na obszarach gruntów rolnych położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 5 wprowadza się zakaz inwestycji kubaturowych i nasadzeń wieloletnich z uwagi na konieczność zapewnienia rezerwy terenu pod rozbudowę drogi.

§98

Na terenach oznaczonych symbolami Ls ustala się przeznaczenie leśne terenu. Obowiązują zagospodarowanie zgodne z operatem leśnym. Na obszarach leśnych przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przekształcenia terenów związane z ich przystosowaniem do pełnienia funkcji zieleni parkowej.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§99

Uchyła się ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w granicach terenów objętych niniejszą uchwałą tj. w obrębie terenów określonych na załącznikach graficznych 1a do 1c.

§100

Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 30% - dla terenów w obrębie jednostek oznaczonych symbolami: 01 M - 07 M, 08 ZP/M, 09 ZP, 10 M, - 16 M, 27 B, 45M - 48M, 77M - 80M,
2. 10% - dla terenów o obrębie jednostek oznaczonych symbolami: 161 K - 163 K, 166K, 169 K, 170 K, 172 K,
3. 0% - dla terenów w obrębie jednostek oznaczonych symbolami: 17 RO, 18 NO/EE, 19 EE - 22 EE, 23 MR, 25 M, 26 M, 27 M/ZP, 59 MR, 82 NO, 86 Gp, 91 EE, 101 K, 102 K, 156 K, 158 K.

§101

Ustalenia planu miejscowego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§102

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lipno.

§103

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lipno
(-) *Tadeusz Hofmański*







