

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Lipnie
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym
obszar pomiędzy ul. 22- go Stycznia i rzeką Mień na działkach o numerach ewidencyjnych
1036, 2250/2, 2251/2, 2251/1 i cz. działki 1041, 1042**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75 poz. 474) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 , z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r., Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146),

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna”, uchwała się, co następuje:

Dział I.
Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Obszar, przedmiot i cel planu oraz definicje pojęć użytych w planie.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna w zakresie obejmującym obszar pomiędzy ul. 22- go Stycznia i rzeką Mień na działkach o numerach ewidencyjnych 1036, 2250/2, 2251/2, 2251/1 i cz. działki 1041, 1042

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi

w granicach planu;

3) ustanowienie powszechnie obowiązującego w granicach planu prawa gminnego, stanowiącego między innymi podstawę do uproszczenia procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę.

§ 5.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) rysunku plany - należy przez to rozumieć część graficzną ustaleń planu, na mapie w skali 1:1000;

4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;

6) dopuszcza się - należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;

7) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczoną istniejącymi podziałami geodezyjnymi;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne itp. ...);

10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy budynkach z dachami o spadkach do 20 % lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20 %. Do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp. ...;

11) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub współwłaścicieli warunkach;

12) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

13) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiązujących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.....

14) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy z ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia do dysponowania terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2 . Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów.

Rozdział 2

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się przeznaczenie podstawowe – wolnostojąca zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², z wyłączeniem usług handlu paliwami.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) realizację jednego budynku;
- 2) wykonanie dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
- 3) wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 4) rozbiórkę istniejących budynków – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) budowę wjazdu na ulicę 22-go Stycznia w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 2 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży.

3. Dla fragmentu terenu posiadającego mniej korzystne warunki budowlane z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych określających szczegółowe warunki zabudowy.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, zaleca się wykonanie zieleni urządzonej.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej, gminnej ul. 22-go Stycznia.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U”, ustala się następującą zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek ochrony walorów krajobrazowych oraz istniejącego drzewostanu;
- 2) ustala się obowiązek zachowania co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską krajobrazu kulturowo- przyrodniczego oraz strefy ekspozycji obszaru historycznej struktury przestrzennej miasta Lipno:
 - a) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu, układu wodnego i szaty roślinnej,
 - b) zakaz zabudowy terenów położonych w dolinie rzeki Mień
 - c) dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej wzdłuż ulicy 22 Stycznia - do 9 m wysokości licząc od powierzchni gruntu do najwyższego punktu kalenic
 - d) zakaz wprowadzania grupowych nasadzeń drzew,
- 2) Ustala się obowiązek niezwłocznego wstrzymania prac ziemnych i powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza w przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych, nieujawnionych relikwów kultury materialnej tj. wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.
- 3) Dokumentacje projektowe związane z zagospodarowaniem terenu w obrębie ww. Stref

wymagają opinii i uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się następujące zasady z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) parametry dróg wewnętrznych zgodne z wymaganiami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z hydrantów naziemnych projektowanych.

§ 11. Na terenie o którym mowa w ust. 1: ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie terenów komunikacji, ogólnodostępnej, ustala się zasadę wykorzystywania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i w uzasadnionych sytuacjach nadziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przykrycie budynku dachem dwu lub wielospadowym o spadkach mieszczących się w granicach od 20 do 45 stopni;
- 2) zalecenie przykrycia dachu dachówką ceramiczną;
- 3) ograniczenie wysokości zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej o łącznej wysokości nie więcej niż 9,0 m;
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 6 m od drogi gminnej ul. 22 Stycznia;
- 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony rzeki Mień wyznaczona zasięgiem 1% wody powodziowej (woda stuletnia).
- 6) ustala się wskaźnik liczby miejsc postojowych w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni handlowej,
- 7) zapewnić miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U”, nie występuje potrzeba ustanawiania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” nie występuje potrzeba ustanawiania w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” nie występuje potrzeba ustanowienia granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” ustala się następujące zasady gospodarowania istniejącą infrastrukturą techniczną:

- 1) istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV należy adaptować do nowego zagospodarowania terenu. Ewentualna przebudowa elementów sieci może nastąpić kosztem i staraniem inwestorów na warunkach podanych przez gestora sieci;
- 2) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje strefa techniczna odległości od zabudowy po 6,5 m w obie strony od linii, wykluczając sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) przy opracowaniu projektu budowlanego należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami. Wszystkie ewentualne kolizje z istniejącą siecią TP S.A. winny być wyeliminowane w oparciu o obowiązujące normy i przepisy na koszt inwestora.

2. Ustala się możliwość modernizacji oraz wykorzystanie istniejących a także realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy przyłączenia do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągi - obowiązuje docelowo podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej celem doprowadzenia wody dla celów bytowo sanitarnych, z uwzględnieniem systemu hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 2) kanalizacja sanitarna - obowiązuje docelowo wykonanie kolektorów sanitarnych i włączenie ich w system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) elektroenergetyka – obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci,
- 4) gospodarka odpadami – obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki odpadami stałymi i włączenia jej w miejski system oczyszczania i wywozu na miejskie składowisko odpadów.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1U” dopuszcza się do czasu przeznaczenia terenów na cele określone w niniejszym planie, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania w formie użytkowania dotychczasowego.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „ 2 ZZ” ustala się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie obszaru podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów szczególnych – ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2005 r. nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).

Dział III **Przepisy końcowe.**

§ 21. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lipno.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

4. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

5. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc UCHWAŁA NR XXIII/173/08 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 27 czerwca 2008 roku.

Przewodnicząca Rady

Maria Turska