

*w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( j. t. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami ) i art. 26 ustawy z dnia 7lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( j. t. Dz. U. z 1999 r. poz. 139 ze zmianami) Rada Gminy Lipka uchwala, co następuje:

## **Rozdział I**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin obejmującą ustalenia zawarte w § 2 niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszego planu jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały .

#### **§ 2**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) działki rekreacyjne -oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN,
  - 2) zabudowa zagrodowa MR,
  - 3) usługi publiczne UP ,
  - 4) usługi komercyjne UC,
  - 5) zielen publiczna Z P ,
  - 6) zielen leśna ZL,
  - 7) zielen nieurządzona ZN,
  - 8) tereny energetyki EE,
  - 9) tereny urządzeń kanalizacyjnych NO,
  - 10) tereny komunikacji K.

#### **§ 3**

Ustala się jako obowiązujące ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz pozostałe

wymienione parametry zagospodarowania terenów wyrażone rysunkiem, cyframi, znakami graficznymi i opisem "rysunku zmiany planu".

#### § 4

Zobowiązuje się przyszłych inwestorów do uzgodnienia prac ziemnych z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych w Poznaniu, celem objęcia ich nadzorem archeologicznym.

#### § 5

Ustala się zakaz adaptacji budynków mieszkalnych w całości lub w części na usługi handlu, gastronomii i rzemiosła.

#### § 6

Ustala się zakaz używania na jez. Gogolin łodzi z silnikami motorowymi oraz organizowania imprez powodujących znaczną emisję hałasu do środowiska.

#### § 7

Ustala się zakaz stosowania nawierzchni nie przepuszczających wód deszczowych.

## Rozdział II

### Przepisy szczególne

#### § 8

1. Ustala się następujące poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN :
  - 1) wydziela się działki rekreacyjne w ilości sztuk dla MN1-13, MN2 -6, MN3 -29, MN4 -11,
  - 2) działki rekreacyjne przeznaczone są do całorocznego użytkowania,
  - 3) dopuszcza się jeden budynek na działce - usytuowany w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
    - a) obowiązujące linie zabudowy dotyczą głównej kubatury budynku z wyłączeniem otwartych tarasów, schodów, wykuszy itp.,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów wystających z głównej kubatury budynku,
  - 4) zakaz budowy budynków tymczasowych,
  - 5) garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - 6) budynek mieszkalny II kondygnacyjny z poddaszem użytkowym bez ścianki kolankowej; poziom posadowienia parteru budynku na wysokości 0,50 m nad poziomem terenu; nieprzekraczalna wysokość kalenicy 7,0 m od p. p.; dach spadzisty o jednolitym i symetrycznym spadku 45°; obowiązujący układ głównej kalenicy równoległy do linii rozgraniczającej ulicy,
  - 7) rodzaj materiałów budowlanych do stosowania zewnętrznego: kamień naturalny, cegła,

tynki ścian cementowo -wapienne, drewno do okładzin ścian lub elementów konstrukcji, przekrycie - gonty bitumiczne lub dachówka ceramiczna. Zaleca się nie stosowania gontów bitumicznych w kolorze czerwonym,

- 8) ogrodzenia działek należy realizować do wysokości max. 0,70 m nad poziomem terenu, ażurowe, z drewna: słupki z materiałów trwałych tj. cegły, betonu, kamienia. Dopuszcza się brak ogrodzenia lub żywopłot bez ograniczenia wysokości. Ze względów ekologicznych preferuje się ogrodzenia bez cokołów, z przestrzenią otwartą między terenem a ogrodzeniem o wys. ok. 20 cm.

## § 9

1. Ustala się następujące poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MR.
  - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa z prawem do prowadzenia usług agroturystycznych,
  - 2) możliwa jest budowa nowych budynków gospodarskich w granicach określonych graficznie,
  - 3) wyklucza się hodowlę trzody chlewnej i bydła w ilościach powodujących uciążliwość sięgającą poza granice działki,
  - 4) ogrodzenie realizowane po zewnętrznych granicach działki wg zasad określonych w §8.

## § 10

1. Ustala się następujące poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UP .
  - 1) dla UP1:
    - a) pole do gier i zabaw dla dzieci najmłodszych,
    - b) nawierzchnia naturalna, łąkowa z zachowanym ciekim wodnym w kierunku jeziora: możliwe wykonanie brodzika dla dzieci,
    - c) urządzenia rekreacyjne typu terenowego jak ścieżki, mała architektura ( ławki, piaskownice, kosze itp.),
  - 2) dla UP2:
    - a) plaża trawiasta z pomostami plażowymi i wybudowanym zadaszonym miejscem na ognisko,
    - b) wzdłuż krawędzi pasa drogowego -żywopłot z roślin zimozielonych do wysokości 1,20 m,
    - c) urządzenia małej architektury,
  - 3) dla UP3:
    - a) tereny boisk do gier i zabaw,
    - b) zakaz wjeżdżania samochodami lub parkowania (z wyjątkiem samochodów do obsługi terenów),
    - c) konieczne częściowe nasadzenie drzew i krzewów,
    - d) konieczne wytyczenie i utwardzenie powierzchnią przepuszczającą wody opadowe ( ażurową ) chodnika publicznego, zatok na ławki, pergoli i innych urządzeń małej architektury ,
  - 4) dla UP4:
    - a) budynek publicznych urządzeń sanitarnych i socjalnych z wbudowaną lub dobudowaną trafostacją i dojazdem od strony parkingu oraz ulicy KD,
    - b) budynek parterowy, murowany, z dachem spadzistym o spadku 45°, kryty gontem bitumicznym

## § 11

1. Ustala się następujące poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UC:
  - 1) dla UC1:
    - a) przeznaczenie terenu: usługi handlowe, gastronomiczne, kulturalne,
    - b) wydziela się sześć działek szeregowych o wymiarach 8,0 x 8,0 m
      - konieczność utrzymania jednolitego charakteru architektury zespołu usługowego,
      - front architektoniczny od strony chodnika publicznego, dojazd od strony parkingu i ulicy KD,
      - budynki parterowe, kryte dachem spadzistym o spadku 45°, z kalenicą równoległą do osi dojazdu gospodarczego,
    - c) wydziela się 1 działkę o powierzchni ok. 550 m<sup>2</sup> przeznaczoną pod lokal gastronomiczny z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
      - budynek II kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachem spadzistym o spadku 45°,
      - front usługowy od strony chodnika publicznego, dojazd od strony parkingu i ulicy KD,
      - możliwość wyjścia poza linię zabudowy z sezonową małą architekturą (parasole, stoliki, ławeczki itp.),
      - zakaz grodzenia działek,
  - 2) dla UC2:
    - a) przeznaczenie terenu: teren zieleni z boiskami sportowymi np. koszykówki, kometki, z wyjątkiem boiska do piłki nożnej,
    - b) rozeznanie co do rodzaju boisk oraz ich wykonanie tj. wytyczenie, utwardzenie oraz wyposażenie w sprzęt sportowy pozostawia się właścicielowi działki.

## § 12

1. Dla terenów zieleni istniejącej i projektowanej ZP, ZŁ, ZN ustala się:
  - 1) dla ZP:
    - a) maksymalna ochrona istniejącego ekosystemu w pasie nad jez. Gogolin,
    - b) poszerzenie pasa zieleni publicznej do szerokości wg zał. graficznego od 70 m do 120 m,
    - c) nasadzenie pasa zieleni 20 - 21 m otaczającej i ogradzającej zabudowę rekreacyjną MN1 i MN2 od pól uprawnych,
    - d) na terenie ZP obowiązuje całkowity zakaz zabudowy kubaturowej (z wyjątkiem jednego zadaszonego miejsca na ognisko na północnej skarpie jeziora, przy drodze KD),
    - e) ścieżki rowerowe o nawierzchni gruntowej lub żwirowej, zakaz naruszania skarp terenowych wokół jeziora z wyjątkiem schodów terenowych na zejście do wody,
  - 2) dla ZŁ - utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych,
  - 3) dla ZN - utrzymanie istniejących terenów zieleni nieurządzonej i bagiennej.

## § 13

1. Wyznacza się:
  - 1) ulicę lokalną KL ( w przebiegu istniejącej drogi gminnej Kiełpin - St. Wiśniewka ) o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m z lokalnym poszerzeniem przy terenie leśnym na skarpie oraz przy terenach usługowych z parkingiem do 43,0 m oraz ulicę lokalną KL o szer. 10,0 m prowadzącą do terenów rolnych i zagrodowych,

- 2) ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i 10,0 m zakończone placami zawracania,
- 3) ulice o nawierzchni gruntowej lub utwardzone z elementów ażurowych przepuszczających wody opadowe.

#### § 14

1. Ustala się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę; doprowadzenie wody do celów bytowo -gospodarczych przewiduje się z wodociągu wiejskiego we wsi Kiełpin lub Łąkie. Należy przewidzieć zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru,
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych; projektuje się budowę grawitacyjno -pompowego systemu kanalizacji ściekowej z przepompownią oznaczoną NO. Ścieki bytowo -gospodarcze przesyłane będą rurociągiem tłocznym do projektowanej kanalizacji ściekowej wsi Łąkie (obecnie opracowywany jest projekt techniczny tej inwestycji), a następnie do oczyszczalni mechaniczno - biologicznej we wsi Debrzno. Ze względu na urozmaiconą konfigurację terenu, trzy obiekty, położone na obrzeżach kwartału oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3, wymagają indywidualnego systemu pompowania ścieków do kanału głównego,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych; nie przewiduje się powierzchni szczelnie utwardzonych. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo przez infiltrację do gruntu. Docelowo należy przewidzieć grupowy system odprowadzania wód opadowych z terenów MN i UC poza zlewnię jez. Gogolin,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło; przewiduje się indywidualne systemy grzewcze z preferencją energii elektrycznej lub paliwa gazowego jako czynników grzewczych. Zakaz lokalizacji zbiorników na gaz płynny między obowiązującą linią zabudowy a pasem drogowym,
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną; projektuje się budowę stacji transformatorowej, do której należy doprowadzić energię elektryczną z istniejącej linii 15 kV z kierunku Kiełpina lub St. Wiśniewki. Rozprowadzenie do odbiorców nastąpi doziemną siecią kablową nn. w pasie drogowym. Budowa sieci energetycznych SN i nn. w obszarze planu możliwa wyłącznie w pasie drogowym. Dostarczenie energii elektrycznej w I etapie do terenów oznaczonych MR, MN3 i MN4, oraz do przepompowni NO. Tereny pozostałe do elektryfikacji w II etapie,
  - 6) ścieki pochodzące z hodowli zwierząt gospodarstwa MR winny być zagospodarowane w ramach gospodarstwa rolnego,
  - 7) odpady z gospodarstw domowych oraz z obiektów i terenów usługowych odbierane będą i dostarczane na teren gminnego wysypiska.

#### § 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszą uchwałą w wysokości:

- 30% dla gruntów skarbu państwa,
- 5% dla gruntów osób fizycznych.

#### § 16

Do zmiany planu dołącza się „ prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze” .

- 6 -

**§ 17**

Tracą moc ustalenia uchwały Gminnej Rady Narodowej w Lipce (uchwała nr X/35/89 z dnia 30 października 1989r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 20 z dnia 16.11. 1989 r).

**§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Lipce.

**§ 19**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Lipce

*Jerzy Wołoszyński*

