

**UCHWAŁA NR LXIII/464/2023
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 18 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w obrębie Wilkowice, w rejonie ulicy Szybowników

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/333/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w obrębie Wilkowice, w rejonie ulicy Szybowników, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w obrębie Wilkowice, w rejonie ulicy Szybowników, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się do 1,20 m realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia: wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej i inne niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) teren usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki - oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US-UK;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zagospodarowania terenów

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2. Dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe (wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie, geometria dachu) dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
- 2) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Świeciechowa” - obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar graniczy z ciekim o charakterze naturalnym Rów Strzyżewicki - obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 "Zbiornik międzymorenowy Leszno"- obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska) - obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach szczególnych i odrębnych warunki akustyczne tj.:

- 1) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem UE-US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzemią publiczną tereny komunikacji publicznej.

2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Dopuszcza się realizację zieleni: urządzonej, izolacyjnej, ochronnej, ozdobnej, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, obiektów gospodarczych i garażowych.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00 m, 5,00 m i 4,00 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01.

5. Maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1,00.

6. Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.

7. Powierzchnia zabudowy działki - nie więcej niż 40% całkowitej powierzchni działki.

8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:

1) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, płaski o kącie nachylenia do 15°;

2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00 m w przypadku dachu stromego; 8,00 m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00 m.

9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:

- 1) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 8,00 m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
- 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi poprzez zastosowanie jednakowego materiału budowlanego (tj. rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).

10. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia - 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu - 18,00 m;
- 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR oraz z terenów komunikacji publicznej przyległej do obszaru opracowania.

§ 9. Dla terenów usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UE-US-UK i 2 UE-US-UK, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu: usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki.
2. Dopuszcza się realizację zieleni: urządzonej, izolacyjnej, ochronnej, ozdobnej, obiektów małej architektury, obiektów garażowych, gospodarczych, dojazdów, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,00 m, 4,00 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01.
5. Maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1,20.
6. Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Powierzchnia zabudowy działki - nie więcej niż 60% całkowitej powierzchni działki.
8. Charakterystyka - budynki usługowe:

- 1) geometria dachu: dowolna;
- 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 15,00 m w przypadku dachu stromego; 12,00 m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 12,00 m.

9. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:

- 1) geometria dachu: dowolna;
- 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 8,00 m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego.

10. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia - 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu - 20,00 m;
- 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 6KR oraz z terenów komunikacji publicznej przyległych do obszaru opracowania.

§ 10. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
2. Dopuszcza się realizację zieleni: urządzonej, izolacyjnej, ochronnej, ozdobnej, parkingów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDD - 8,00 m, 2KDD - 10,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 10,00 m, 8,00 m, 6,00 m oraz poszerzenie do 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
2. Sposób podziału nieruchomości określono w rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim (poprzez dojazd) dostępem do drogi publicznej.
3. Parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami - w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
3. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - 1) powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek i ustalenia planu;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW - minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UE-US-UK - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej.

3) Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji;
- 3) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 - b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
- 2) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki) oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) dla istniejącej i planowanej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:

- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji: Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.

9. Zasady gospodarki odpadami: Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

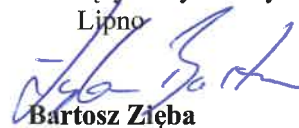
§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

§ 15. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lipno



Bartosz Zięba