

Projekt

Druk nr .....520.....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LIPNO**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLVI/332/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice, 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 terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem położony jest pomiędzy drogą ekspresową S5, a terenami zabudowy wsi Wilkowice, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) strefy stanowisk archeologicznych, opisane oznaczeniami;
- 6) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 2x220kV.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:

- 1) PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

- 2) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 3) U-PS-KO – teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 7) RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 8) W – teren wód.

3. Przebieg granicy obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa” wynika z przepisów odrębnych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, w tym przedstawione poza granicami obszaru opracowania planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
  - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 7) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

**§ 5.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące realizacji przedsięwzięć oraz zagospodarowania terenów;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy „Leszno” - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych i jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 22;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną strefy stanowisk archeologicznych, oznaczonych graficznie na rysunku planu i opisanych oznaczeniami: AZP 63-24/88, AZP 63-24/90 i AZP 63-24/91, dla których obowiązują przepisy odrębne jak dla gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w strefach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, w przypadku przystąpienia do zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymogi związane z przeprowadzeniem ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne:

- 1) minimalną powierzchnię działek, ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
  - b) 5000 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 50 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 9. 1.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują:

- 1) pasy technologiczne od istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV o szerokości 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach;

2) pasy technologiczne od elektroenergetycznej sieci przesyłowej wysokiego napięcia WN-2x220kV o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obu kierunkach, które dodatkowo oznaczone zostały zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasach technologicznych;

1) od elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, o których mowa w ust. 1, pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

2) od elektroenergetycznej sieci przesyłowej wysokiego napięcia, o której mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązuje:

a) zakaz realizacji obiektów i miejsc przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) zakaz lokalizacji hałd, nasypów i roślinności wysokiej powyżej 3 metrów,

c) inne ograniczenia dotyczące zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych w szczególności dotyczących wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

**§ 10.** W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

1) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy, z zastrzeżeniem pkt 3, zapewnić poprzez:

a) wyznaczoną w planie drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD – teren drogi dojazdowej,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) obowiązuje klasyfikacja dróg zgodnie z ustaleniami rozdziału 3;

3) dopuszcza się wydzielanie dojazdów w formie wyodrębnionych działek, o szerokości min. 10 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

**§ 11.** W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, o ile ustalenia uzupełniające dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, realizację miejsc parkingowych i zieleni przydrożnej.

**§ 12.** 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 3%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PP - PS, 2PP - PS opisanych jako *teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów* ustala się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 6 pkt 1, przeznaczenie podstawowe pod:

1) produkcję przemysłową;

2) składy i magazyny, w tym hurtownie oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych funkcji związanych ze składowaniem i magazynowaniem jak: bazy logistyczne, spedycja, przeładunek i sortowanie towarów, działalność pocztowo-kurierska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

1) usługi związane z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną oraz składową i magazynową;

2) urządzenia fotowoltaiczne inne niż wolnostojące, w szczególności montowane na dachach, z dopuszczeniem instalacji o mocy większej niż 100 kW;

3) dojazdy, realizowane zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków lub najwyższego punktu w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wynosi:
  - a) 25 metrów, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 15 metrów dla obiektów budowlanych położonych w odległości 50 metrów od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów związanych z procesami technologicznymi, w szczególności takich jak: maszty, kominy, konstrukcje wieżowe wynosi 30 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako płaskie, łukowe, bądź o dowolnym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia do 25°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) odpowiednio w stosunku 1 miejsce do parkowania na 3 osoby zatrudnione,
  - b) w ramach określonej w lit. a minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF, opisanego jako *teren elektrowni słonecznej* ustala się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 6 pkt 1, przeznaczenie podstawowe pod elektrownię słoneczną, przez którą rozumie się urządzenia fotowoltaiczne - wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzącej ze słońca, z dopuszczeniem instalacji o mocy większej niż 100 kW, dla których obowiązuje strefa ochronna tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy w wyłączeniu urządzeń fotowoltaicznych oraz sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PS-KO, opisanego jako *teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji* ustala się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 6 pkt 1, przeznaczenie podstawowe pod:

- 1) zabudowę usługową z wyłączeniem:
  - a) szpitali i domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym usługi sportu i rekreacji,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 2) składy i magazyny, w tym hurtownie oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych funkcji związanych ze składowaniem i magazynowaniem jak: bazy logistyczne, spedycja, przeładunek i sortowanie towarów, działalność pocztowo - kurierska;
- 3) obsługę komunikacji, przez którą należy rozumieć wszelkie obiekty służące parkowaniu pojazdów.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie ustala się ze względu na brak takiej potrzeby;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków lub najwyższego punktu w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako płaskie, łukowe, bądź o dowolnym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) odpowiednio w stosunku 1 miejsce do parkowania na 3 osoby zatrudnione,
  - b) w ramach określonej w lit. a minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, opisanego jako *teren drogi dojazdowej* ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną o parametrach klasy dojazdowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się nadwieszane części budynków w formie łączników zgodnie z następującymi ustaleniami:

- 1) lokalizacja obiektów dopuszczona jest wyłącznie w wydzielonej strefie zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczone w strefie obiekty nie mogą powodować utrudnienia w ruchu pieszych i pojazdów korzystających z terenu drogi;
- 3) obowiązuje zachowanie wysokości w świetle przejazdu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z wymogami związanymi z bezpieczeństwem przeciwpożarowym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR opisanych jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN opisanego jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy* ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty rolne upraw ornych oraz łąk i pastwisk.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych, pod warunkiem zachowania rolnego przeznaczenia.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN opisanych jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty rolne upraw ornych oraz łąk i pastwisk, a także zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych, które stanowią obudowę rowu melioracyjnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych, pod warunkiem zachowania rolnego przeznaczenia.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W opisanego jako *teren wód* ustala się przeznaczenie podstawowe pod rów melioracyjny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych oraz niezbędnych dla funkcjonowania rowu urządzeń wodnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 21.** 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o istniejącą, rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 22.** 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;

2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 23.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. Poprzez tereny oznaczone w planie symbolami IPP-PS i IPEF, gdzie przebiega linia napowietrzna wysokiego napięcia – dopuszcza się budowę, rozbudowę, odbudowę i przebudowę po trasie istniejącej linii, jednocześnie nie wyklucza się możliwości rozmieszczenia wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii, w tym słupów w innych niż dotychczasowych miejscach.

§ 24. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

- 1) ze zbiorników stałych;
- 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25 mm.

§ 25. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 26. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 27. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

  
RADA PRAWNY  
mgr Renata Torz  
PEL 107/91





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności  
gospodarczej w obrębie Wilkowice**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu tj. w dniach od 22.06.2023 r. do 13.07.2023 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia tj. do 31.07.2023 r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono rozbudowę gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem IKDD, dodatkowo określono układ komunikacyjny składający się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR, które nie stanowią dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej założono:

a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

b) budowę sieci wodociągowej.

2. Realizację zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, właściwe podmioty i jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Lipno.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) obligacji komunalnych,

f) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

g) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lipno

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/332/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni ok. 35,83 ha zawarty pomiędzy drogą ekspresową S5, a terenami zabudowy wsi Wilkowice. W części przedmiotowego obszaru znajduje się zabudowa produkcyjno - przemysłowa (firmy Fogo Sp. z o.o.), jednocześnie większość stanowią grunty rolne w formie upraw polowych. Ponadto przez obszar przebiega elektroenergetyczna sieć przesyłowa wysokiego napięcia 2x220kV relacji Plewiska – Leszno - Polkowice wraz z 50 m pasem technologicznym, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy. Aktualnie znaczna część obszaru opracowania objęta jest obowiązującymi miejscowymi zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, przyjętymi:

1) uchwałą nr XXXVIII/266/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r. Nr 136, poz. 2600*),

2) uchwałą nr XLIX/368/2014 Rady Gminy Lipno z dnia 31 lipca 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy przemysłowej w obrębie wsi Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 12 września 2014 r. poz. 4792*).

Aktualne przeznaczenie wynikające z powyższych opracowań związane jest z przeznaczeniem rolnym (zgodnie z planem z 2010 roku), jak i z zabudową produkcyjną, składową i magazynową (w zakresie zgodnym z planem z 2014 roku). Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu skutkować będzie, że na obszarze objętym niniejszym opracowaniem utracą ważność uprzednio podjęte plany miejscowe. Co równie istotne, obszar objęty opracowaniem zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (przyjętym uchwałą Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.) wskazany został pod lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, z dopuszczeniem rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Tym samym główny cel opracowania stanowi zmiana przeznaczenia terenów – z rolnych na funkcje związane z działalnościami produkcyjnymi i usługowymi, w tym produkcję energii pochodzącej ze słońca. Reasumując planowana zmiana przeznaczenia umożliwi dalszą rozbudowę istniejącego na tym obszarze przedsiębiorstwa, jak również pozwoli na lokalizację nowych firm o charakterze produkcyjnym.

W przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **PP-PS** – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, o powierzchni 30,98 ha,
- 2) **PEF** – teren elektrowni słonecznej o powierzchni 2,04 ha,
- 3) **U-PS-KO** – teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji o powierzchni 0,22 ha,
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej o powierzchni 0,36 ha,
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni 1,62 ha,
- 6) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy o powierzchni 0,31 ha,
- 7) **RN-ZN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o powierzchni 0,23 ha,
- 8) **W** – teren wód (stanowiący rów melioracyjny) o powierzchni 0,07 ha.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz

wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia,

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu wynikających z położenia planu miejscowego w obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305; ponadto poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w granicach obszaru opracowania znajdują się grunty rolne III klasy bonitacyjnej,

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony stref stanowisk archeologicznych,

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych,

5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, stanem istniejącym oraz wnioskami właścicieli nieruchomości,

6) prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także rozszerzenie możliwości wykorzystania terenu, poprzez umożliwienie dalszej rozbudowy i zmiany zagospodarowania,

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami,

8) potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji,

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie,

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu,

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych oraz przeznaczeń wynikających z uprzednio sporządzonych planów miejscowych,

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie założono dalsze funkcjonowanie istniejących połączeń transportu zbiorowego,

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom, ponadto zapewniono możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które jednocześnie położone są pomiędzy istniejącym terenem produkcyjnym, a drogą ekspresową S5. Z uwagi na produkcyjny charakter planowanej zabudowy i skalę planowanych przedsięwzięć, należało wskazać nowe tereny poza obszarem obecnej zabudowy wsi Wilkowice. Założono, że dalszy rozwój polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy produkcyjnej, a także dalszej rozbudowie istniejącej (w granicach planu) infrastruktury technicznej.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Lipno przyjęła uchwałę Nr XXXVI/220/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Lipno. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lipno”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na dochody Gminy Lipno wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składać się będą podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego, może spowodować obciążenia finansowe gminy z tytułu realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także z tytułu wykupu terenu pod komunikację. Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb, a także naliczanie opłat adiacenckich od właścicieli nieruchomości z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (będące formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej). Dodatkowo opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości winna zrekompensować koszty wykupu terenu pod nową komunikację o charakterze publicznym.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Lipno.

WÓJT GMINY LIPNO  
  
Łukasz Litka