

Projekt

Druk nr534.....

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec

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.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XLVI/330/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec, 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 fragmentu północnej części obrębu Klonówiec, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części obrębu Klonówiec, na wschód od linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław i rozciąga się od miejscowości Klonówiec po rejon drogi powiatowej z Lipna w kierunku Goniembic, 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 integralną część planu i 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) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa stanowiska archeologicznego, opisana oznaczeniem AZP.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) UL – teren usług rzemieślniczych;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;
- 8) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi lokalnej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 13) RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 14) W – teren wód;
- 15) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”;
- 2) granica złoża gazu „Żakowo”;
- 3) granica terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;
- 4) granica strefy ochronnej od terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, a także 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 całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 5) 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,
 - d) dopuszcza się przebudowę i remonty budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zakazuje się odbudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów 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. 1. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) część obszaru objętego planem, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;

- 5) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U, MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-ZP i ZPW jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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

- 1) obejmuje się ochroną strefę stanowiska archeologicznego, oznaczoną graficznie na rysunku planu i opisaną oznaczeniem: AZP 63-24/98;
- 2) w strefie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne jak dla gminnej ewidencji zabytków; w przypadku przystąpienia do zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymogi związane z przeprowadzeniem badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4, ustala się na:
 - a) 2000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
 - b) 900 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UL,
 - c) 750 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U,
 - d) 700 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW,
 - e) 600 m² na pozostałych terenach przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne;
- 2) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym, minimalna powierzchnia działek wynosi 350 m²;
- 3) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym, minimalna powierzchnia działek wynosi 250 m²;
- 4) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu działek, z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 17 m w przypadku działek pod zabudowę wolnostojącą,
 - c) 13 m w przypadku działek pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
 - d) 8 m w przypadku działek pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 6) w przypadku działek, których front działki służyć ma dojściom i dojazdom do budynków położonych w głębi terenu, to jest w odległości co najmniej 30 metrów od terenów przeznaczonych w planie pod drogi, minimalna szerokość wynosi 5 m;
- 7) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) 22 m, licząc po 11 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej wysokiego napięcia WN-110 kV; dodatkowo pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

- 2) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej średniego napięcia SN-15 kV; dodatkowo pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV.

2. Pasy technologiczne, o których mowa w ust. 1, obowiązują od funkcjonujących linii elektroenergetycznych, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 33; jednocześnie w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego zgodnie z ust. 1.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 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.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego; wyznacza się strefę ochronną od terenów zamkniętych, przez którą przebiegają linie kolejowe, oznaczoną zgodnie z rysunkiem planu o szerokości 20 metrów od granicy terenów zamkniętych.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania, a w szczególności usytuowania obiektów budowlanych drzew i krzewów oraz wykonywania robót, w sąsiedztwie linii i obszarów kolejowych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu należy uwzględnić dostępność do rowu będącego urządzeniem wodnym, który bezpośrednio sąsiaduje z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.1ZPW oraz 3.1RN-ZN.

§ 13. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do tych działek drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§ 14. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 15. 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

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 1.4MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.7MNW, 1.8MNW, 1.9MNW oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 7, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 7) dla istniejących budynków mieszkalnych oraz istniejących i planowanych budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej 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,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 700 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku plan symbolami: 1.1MNW-U, 1.2MNW-U, 1.3MNW-U, 1.4MNW-U, 1.5MNW-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie.

2. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 7, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 7) dla istniejących budynków mieszkalnych oraz istniejących i planowanych budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
 - c) w ramach określonej 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,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi 750 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,40 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,

- c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 45 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 40 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym 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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej 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,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty;

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

- 1) 250 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 2) 350 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) 600 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.4MN-U, 2.5MN-U, 3.1MN-U, 3.2.MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7.MN-U, 3.8MN-U, 3.9MN-U, 3.10MN-U, 3.11MN-U, 3.12.MN-U, 3.13MN-U, 3.14MN-U, 3.15MN-U, 3.16MN-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m² z zastrzeżeniem pkt 4, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także objekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m², który dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U.

2. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,25 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,35 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,40 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym, bądź w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 0,7 w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 0,9 w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 45 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 40 % w przypadku realizacji zabudowy w układzie szeregowym;
 - d) 25 % w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określanego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym 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) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy w układzie wolnostojącym, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń w przypadku realizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1MN-U;
- 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
 - d) w ramach określonej 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,

e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

3. Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

- 1) 250 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym;
- 2) 350 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) 600 m² w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1UL oraz opisany jako *teren usług rzemieślniczych* przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeladunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 8) rzemieślniczą działalność usługowo-produkcyjną – przez którą należy rozumieć obiekty przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie i piekarnie, zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;

2. Dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie mieszkaniowe w formie lokali mieszkalnych realizowanych w ramach budynków spełniających funkcję usługową, produkcyjną bądź składowo-magazynową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej, w tym kolejowej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,35;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 35 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 11 metrów;
- 6) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym 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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, w tym dopuszczonych w planie usług wbudowanych,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
- d) odpowiednio w stosunku 2 miejsc parkingowych na 10 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych na terenie działalnościach usługowych i usługowo-produkcyjnych i składowo-magazynowych,
- e) w ramach określonej 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,
- f) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 i 2, wynosi 800 m².

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U-P oraz opisany jako *teren usług lub produkcji* przeznaczają się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) usługi hotelowe takie jak: hotele, motele, zajazdy wraz z przeznaczeniem uzupełniającym funkcje hotelowe, takim jak: gastronomia, sale konferencyjne, sale wystawiennicze, sale taneczne;
- 8) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 9) produkcję energii pozyskiwanej z energii słonecznej;
- 10) działalność produkcyjną bądź usługowo-produkcyjną, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się prowadzenie działalności zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 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 25 %;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 14 metrów;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) 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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów usługowych,
 - d) w ramach określonej 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,
 - e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty;

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1, wynosi 2000 m².

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1U-ZP, 3.1U-ZP oraz opisane jako *teren usług lub zieleni urządzonej* przeznacza się pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć objekty i urządzenia służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: sale sportowe, sale gimnastyczne, baseny, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, odkryte baseny i lodowiska oraz place zabaw;
- 2) zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji - przez którą należy rozumieć objekty towarzyszące działalności sportowo-rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty;
- 3) usługi kultury i rozrywki – przez które należy rozumieć placówki kultury takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, sale widowiskowo-konferencyjne, centra informacyjne, biblioteki, mediateki, kluby tematyczne, pracownie artystyczne, a także placówki do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 6) gastronomię;
- 7) zieleni urządzonej.

2. 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 i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;

6) dopuszcza się dowolną formę dachu;

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, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych na terenie usług sportu i rekreacji,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług dopuszczonych na terenie,

c) w ramach określonej 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,

d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1, wynosi 600 m².

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1RN, 3.2RN, 3.3RN, 3.4RN oraz opisane jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy* przeznacza się pod grunty rolne, w formie gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk.

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

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1RN-ZN oraz opisany jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej* przeznacza się pod grunty rolne, w formie gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk, a także zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych, które stanowią obudowę rowu melioracyjnego.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1W oraz opisany jako *teren wód* przeznacza się pod urządzenia wodne - 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 urządzeń wodnych.

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1ZPW oraz opisany jako *teren zieleni urządzonej wysokiej* przeznacza się pod zadrzewienia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem: obiektów liniowych sieci technicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, a także obiektów małej architektury, w szczególności służących rekreacji oraz ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1.1KDZ oraz opisany jako *teren drogi zbiorczej* przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy zbiorczej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających – częściowo o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym, wraz z poszerzeniem do 20 m w części wschodniej, zgodnie z wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDL, 1.2KDL, 2.1KDL, 3.1KDL, 3.2KDL oraz opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR, 1.14KR, 1.15KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR, 3.8KR, 3.9KR, 3.10KR, 3.11KR, 3.12KR oraz opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się 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.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1KP, 2.2KP, 3.1KP, 3.2KP, 3.3KP, 3.4KP, 3.5KP, 3.6KP, 3.7KP, 3.8KP oraz opisane jako *tereny komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod ciąg pieszo-rowerowe.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami: 2.2KP, 3.1KP 3.6KP pod dojście i dojazd do przyległych działek budowlanych.

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

- 1) ustala się szerokości ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonego chodnika i ścieżki rowerowej, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-rowerowej, w ramach uzupełnienia zagospodarowania dopuszcza się zieleń i małą architekturę.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 31. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o 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.

§ 32. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, 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) w przypadku prowadzenia działalności związanej z powstawaniem ścieków przemysłowych oczyszczanie oraz podczyszczanie ścieków w oczyszczalniach lokalnych należy prowadzić 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 retencyjno-chłonne lub rozsączające, 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.

3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym sieci drenarskiej.

4. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających oraz stosowania rozwiązań mogących powodować zwiększony spływ powierzchniowy w kierunku obszaru kolejowego.

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

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. W ramach przebudowy, o której mowa w ust. 2, rozumie się między innymi likwidację, zmianę przebiegu, bądź skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych.

4. Na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej.

§ 34. 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.

§ 35. 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.

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

§ 37. 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.

§ 38. 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

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

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 fragmentu północnej części obrębu Klonówiec**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu tj. w dniach od 01.09.2023 r. do 22.09.2023 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia tj. do 09.10.2023 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.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 fragmentu północnej części obrębu Klonówiec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono budowę i rozbudowę gminnych dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych w planie symbolami KDL, 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA FRAGMENTU PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU KLONÓWIEC

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../20...
RADY GMINY LIPNO Z DNIA 20.. R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Nr XXXVII/280/2021
Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.)



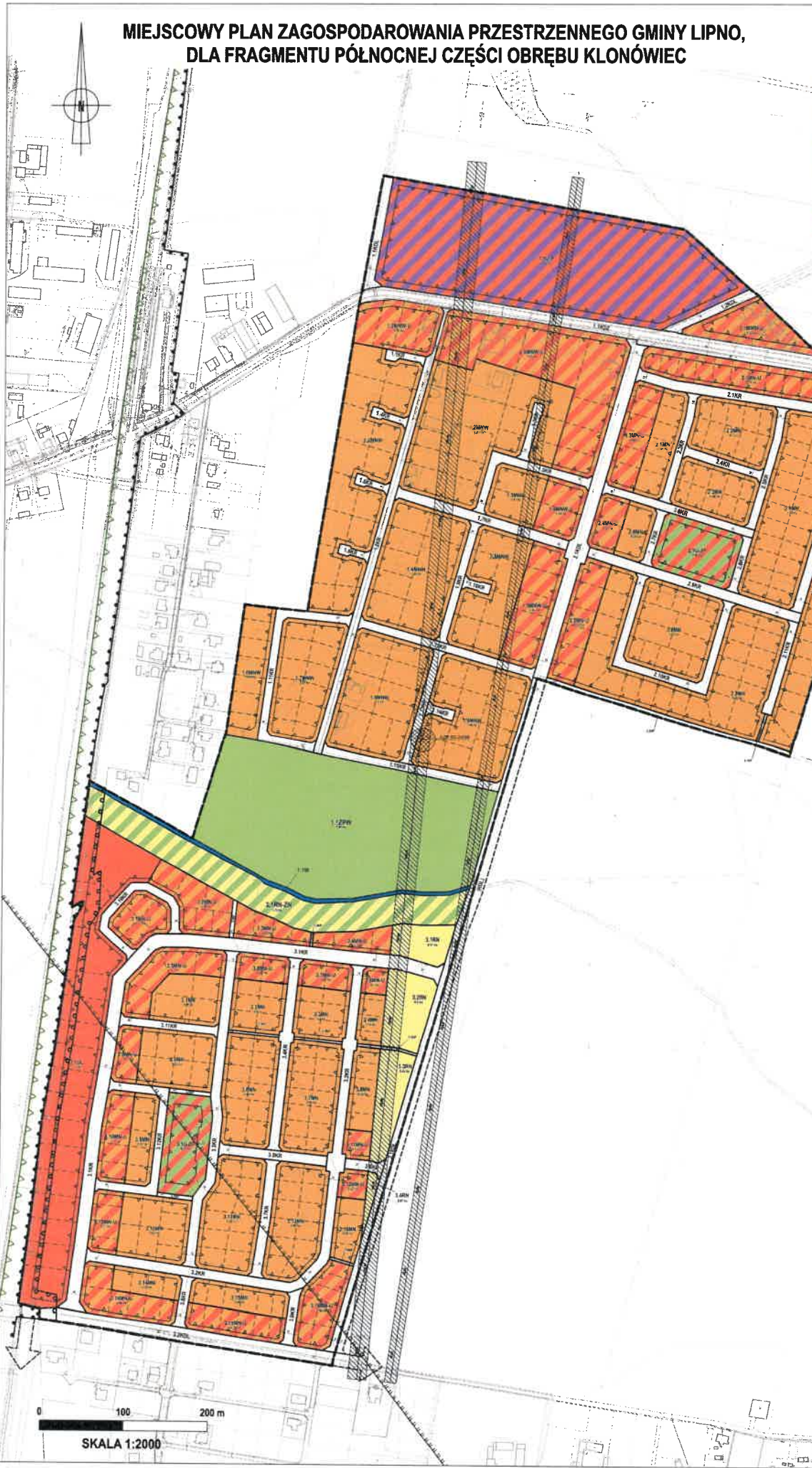
- OZNACZENIA STUDIUM**
- OBRĘB OBIĘTY PLANEM
 - WIELOFUNKCYJNE OBRĘBY PRZESTRZESNOŚCI NIEZ OGRANICZONEJ
 - WIELOFUNKCYJNE OBRĘBY ROZKŁADU SIŁY OGRANICZONEJ
 - OBRĘBY IZOLACYJNE OBRĘBY (LUB OBRĘBY AKTYWNOŚCI OGRANICZONEJ, w których dopuszczalne są kombinacje funkcji i wzajemnie wykluczające się funkcje) z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy wielokondygnacyjnej i zabudowy wielofunkcyjnej
 - OBRĘBY POLI- i MONOFUNKCYJNE OBRĘBY OGRANICZONEJ
 - OBRĘBY POLI- i MONOFUNKCYJNE w których dopuszczalne są kombinacje funkcji z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy wielokondygnacyjnej i zabudowy wielofunkcyjnej
 - OBRĘBY LEŻĄCE W OBLASIE ZAPASOWYCH ŚRODKÓW WODNYCH
 - GRANICA UDOPRAWNIENIOWEGO ZŁOŻA GAZU "ZAKOWO"
 - STREFA OCHRONNA "K" WYKŁADKOWYCH WYMIARÓW
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ Z PASM TECHNOLOGICZNYMI OBRĘB GAZO- I ELEKTROENERGETYCZNYMI

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (obwód objęty planem położony w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Kocylisko-Olszki wraz z zabudowaniami generala Dąbrowskiego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Olszka-Góra")
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - TEREN USŁUG RZEMIEŚNICZYCH
 - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
 - TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - TEREN DROGI LOKALNEJ
 - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
 - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
 - TEREN WÓD (RÓW MELIORACYJNY)
 - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
 - PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LUB NAPONOWYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV ORAZ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - STREFA STANOWSKA ARCHEOLOGICZNEGO, OPISANA OZNACZENIEM AZP

- WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "Kocylisko-Olszki wraz z zabudowaniami generala Dąbrowskiego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Olszka-Góra"
 - GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE
 - GRANICA STREPY OCHRONNEJ OD TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

- INFORMACYJNE**
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPONOWE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPONOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - ORIENTACYJNE LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
 - CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH
 - POSTULOWANY KIERUNEK KONTYNUACJI URZĄDU KOMUNIKACJI DROGOWEJ



0 100 200 m
SKALA 1:2000

Licencja nr 100/2021/2022-2019/01/1 z 13.02.2022 r.
NIP 664-864-211
Urząd Gminy Lipno
ul. Słowackiego 2
86-100 Lipno

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/330/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówiec.

Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części obrębu Klonówiec, na wschód od linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław i rozciąga się od miejscowości Klonówiec po rejon drogi powiatowej z Lipna w kierunku Goniembic, zgodnie z granicą obszaru określoną na rysunku planu.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.) obszar objęty planem miejscowym określony został w największej mierze jako *wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej oraz wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej*. Tym samym głównym celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane związane głównie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowy usługowej stanowiącej niezbędne uzupełnienie osiedli mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami przytoczonego studium na obszarze objętym planem obowiązują ponadto: *wielofunkcyjne obszary lokalizacji obiektów i urzędzeń aktywności gospodarczych, obszary rolne stanowiące obudowę cieków rolnych, a także obszary rolne oraz obszary leśne i skupisk zadrzewień śródpolnych*. Tym samym w planie miejscowym wyznaczono dodatkowe tereny usługowo-produkcyjne, a także tereny zieleni oraz niewielkie tereny o charakterze rolnym.

Przedmiotowy plan przedstawia planowane zagospodarowanie w formie dwóch osiedli mieszkaniowych. Część północna stanowi swego rodzaju uzupełnienie zabudowy związanej z miejscowością Lipno, która rozciąga się wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Goniembic. Część południowa przedstawia kolejne osiedle rozciągnięte pomiędzy linią kolejową, a linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. Z uwagi na sąsiedztwo tej części obszaru planu z terenami kolejowymi, w bezpośrednim styku wprowadzony został pas terenów usług rzemieślniczych, które nie będą podlegać ochronie akustycznej. Zarówno osiedle w części północnej, jak i południowej uzupełniono terenami o charakterze sportowo-rekreacyjnym, gdzie dopuszczono usługi o charakterze publicznym (2.1U-ZP i 3.1U-ZP).

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 68,62 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 15,83 ha;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 11,72 ha;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o powierzchni 7,05 ha;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 4,01 ha;
- 5) UL – teren usług rzemieślniczych, o powierzchni 3,33 ha;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji, o powierzchni 5,02 ha;
- 7) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej, o powierzchni 1,3 ha;
- 8) W – teren wód, o powierzchni 0,21 ha;
- 9) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni 1,31 ha;
- 10) RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, o powierzchni 1,73 ha;
- 11) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej, o powierzchni 5,01 ha;
- 12) KDZ – teren drogi zbiorczej, o powierzchni 1,13 ha;
- 13) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 2,14 ha;
- 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 8,53 ha;
- 15) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,3 ha;

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że na obszarze objętym opracowaniem utracą moc uprzednio sporządzone plany miejscowe – przyjęte uchwałami:

1) Nr IX/61/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Klonówiec (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3246*);

2) Nr LXVI/396/2018 Rady Gminy Lipno z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w części obrębów Lipno, Klonówiec i Żakowo (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 19 listopada 2018 r., poz. 9089*).

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, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne nie 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;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony strefy stanowiska archeologicznego;

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 zaszła 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, planowanych i częściowo istniejących dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych przy eliminacji tzw. podwójnej obsługi komunikacyjnej działek;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej, dopuszczając jednocześnie możliwość realizacji przystanków komunikacji;

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, a także dopuszczono dla dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które częściowo położone są w sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy dążą do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Należy także zaznaczyć, że nowo wyznaczone obszary zabudowy określono zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.). Jednocześnie kierunki rozwoju wyznaczone w Studium określono na podstawie analiz związanych z potrzebami i możliwościami rozwoju całej Gminy Lipno.

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