

Projekt

Druk nr .....535.....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów  
obrębów Gronówko**

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/331/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębów Gronówko, 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.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębów Gronówko, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem składa się z trzech części położonych w obrębie geodezyjnym Gronówko – części zabudowy wiejskiej wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wyciążkowa, części „Osiedla Gronowego” oraz nowo planowanego osiedla położonego w kierunku południowo-zachodnim względem obecnych zabudowań, zgodnie z granicami obszarów objętych planem określonymi na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2.

**§ 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) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice 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 średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefy stanowisk archeologicznych, opisane oznaczeniami 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) MNW-UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych;
- 6) U – teren usług;
- 7) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 8) W – teren wód;
- 9) RNL-ZN – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 12) KDL – teren drogi lokalnej;
- 13) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 15) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 16) IE – teren elektroenergetyki.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu, a także przedstawione poza granicami 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 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 oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowi 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) rysunkach planu - należy przez to rozumieć:
- a) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) rysunku planu Nr 1 - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) rysunku planu Nr 2 - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 9) 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) zasady 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) 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;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 3) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: MN i MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN-U, MNW-U i MNW-UL jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolem RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: ZP i ZPW jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) część obszaru planu, która objęta jest opracowaniem zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu Nr 2, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) obejmuje się ochroną strefy stanowisk archeologicznych, oznaczonych graficznie na rysunku planu Nr 1 i opisanych oznaczeniami: AZP 63-24/60, AZP 63-24/61, AZP 63-24/63, AZP 63-24/65, AZP 63-24/125, AZP 63-24/127, AZP 63-24/128, AZP 63-24/133;
- 2) obejmuje się ochroną strefy stanowisk archeologicznych, oznaczonych graficznie na rysunku planu Nr 2 i opisanych oznaczeniami: AZP 63-24/71, AZP 63-24/72, AZP 63-24/73, AZP 63-24/132;
- 3) w strefach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 i 2, 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. 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) 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: 2.3MNW i 2.8MNW,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku planu Nr 1 symbolem 2.9MNW,
  - c) 750 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami: 3.1MNW-U i 3.1MNW-UL,
  - d) 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 3) w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym, minimalna powierzchnia działek wynosi 250 m<sup>2</sup>;
- 4) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m<sup>2</sup>;
- 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 elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia o szerokości:

- 1) 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 Nr 2;

2) 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na terenie oznaczonym na rysunku planu Nr 2 symbolem 3.1MNW-U należy uwzględnić dostępność do rowu będącego urządzeniem wodnym, położonego bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 3 %.

### **Rozdział 3.**

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

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2, lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.3MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.11MN, 1.15MN i 1.17MN dopuszcza się zabudowę wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

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 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 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 Nr 1 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 1 wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
- a) 250 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym,
  - b) 350 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
  - c) 600 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym;
- 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 m<sup>2</sup> 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;

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.8MNW, 2.9MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.15MNW, 2.16MNW, 2.17MNW 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 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 Nr 1 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 1 wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: 2.3MNW i 2.8MNW,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 2.9MNW,
  - c) 600 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania 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. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż:

- 1) 800 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny na terenach oznaczonych symbolami: 2.3MNW i 2.8MNW;
- 2) 600 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny na terenie oznaczonym symbolem 2.9MNW;
- 3) 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny na terenach oznaczonych symbolami: 2.1MNW, 2.2MNW, 2.4MNW, 2.5MNW, 2.6MNW, 2.7MNW, 2.10MNW, 2.11MNW, 2.12MNW, 2.13MNW, 2.14MNW, 2.15MNW, 2.16MNW, 2.17MNW.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku plan Nr 1 symbolami: 1.1MN-U, 1.2MN-U, 1.3MN-U, 1.4MN-U, 1.5MN-U, 1.6MN-U, 1.7MN-U, 1.8MN-U, 1.9MN-U, 1.10MN-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

- 1) 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) 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 m<sup>2</sup>, 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 ład 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 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 Nr 1 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 1 wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 250 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie szeregowym,
  - b) 350 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie bliźniaczym,
  - c) 600 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę w układzie wolnostojącym,
  - d) 600 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe;
- 9) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 10) 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 m<sup>2</sup> 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. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinym wolnostojącym, bliźniaczym bądź szeregowym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

**§ 18. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 3.1MNW-U oraz opisany jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, 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 m<sup>2</sup>, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów takie jak: biura, kancelarie, pracownie.

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 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 określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu 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 budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 750 m<sup>2</sup>:
- 10) 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 m<sup>2</sup> 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. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 3.1MNW-UL oraz opisany jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4, pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 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 oraz zielenią towarzyszącą i 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) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie, piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, związane z montażem i usługami budowlanymi, poligraficzne;
- 5) drobne usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup> przeznaczone do obsługi, pielęgnacji wynajmu oraz napraw pojazdów, maszyn i urządzeń wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

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.

4. Na gruntach zaliczanych zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntów rolnych i położonych na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty budowlane służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
- 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 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40 %;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu obiektu budowlanego służącego produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wynosi 12 metrów;
- 7) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 750 m<sup>2</sup>;
- 10) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania lokalu użytkowego, w tym dopuszczonych w planie usług wbudowanych,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
- d) odpowiednio w stosunku 2 miejsc parkingowych na 10 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych na terenie działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych,
- 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 objekty;

6. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku Nr 2 planu symbolem: 3.1U oraz opisany jako *tereny usług* przeznacza się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod zabudowę usługową, przez którą należy rozumieć placówki usługowe o funkcji: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług szkoleniowych, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także usług związanych z obsługą klientów takich jak: biura, kancelarie, pracownie;

2. 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.

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 pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 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 Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3000 m<sup>2</sup>;
- 11) 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych na terenie działalności usługowych,

- 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;

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 3.1RZ oraz opisany jako *teren zabudowy związanej z rolnictwem* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne obiekty i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, wraz z zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się chowu lub hodowli zwierzęcej zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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 0,35;
- 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 0,6;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 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 Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 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 mieszkanie,
  - b) 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,
  - c) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek, na których znajdują się te obiekty;

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1.1W, 2.1W, 3.1W oraz opisane jako *teren wód* przeznacza się pod urządzenia wodne - rowy melioracyjne.

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

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1.1RNL-ZN, 3.1RNL-ZN, 3.2 RNL-ZN oraz opisane jako *teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej* przeznacza się pod grunty rolne w formie łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych, które stanowią obudowę rowu melioracyjnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejące urządzenia wodne.

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

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 2.1ZP oraz opisany jako *teren zieleni urządzonej* przeznaczony jest pod park wiejski.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejące urządzenia wodne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem:

- 1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 85 %.

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 1.1ZPW oraz opisany jako *teren zieleni urządzonej wysokiej* przeznaczony jest 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 oraz ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.1KDL, 2.1KDL, 2.2KDL oraz opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznaczony jest pod drogę publiczną o parametrach klasy lokalnej 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:
  - a) dla terenu 1.1KDL zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu Nr 1,
  - b) dla terenów 2.1KDL, 2.2KDL o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.1KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD oraz opisane jako *teren drogi dojazdowej* przeznaczony jest pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej 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 Nr 1;
- 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: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR, 2.15KR oraz opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznaczony jest 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 Nr 1;
- 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: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1.1KP, 1.2KP, 1.3KP, 1.4KP, 2.1KP, 2.2KP oraz opisane jako *teren komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem 1.1KP 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 Nr 1;
- 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.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 2.1IE oraz opisany jako *teren elektroenergetyki* przeznacza się pod kontenerową stację transformatorową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 5 %.

#### **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) 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 w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

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

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. 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.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

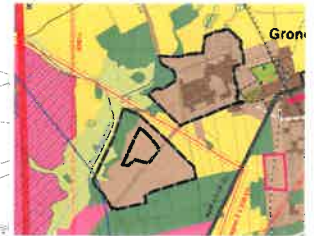
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA WYBRANYCH OBSZARÓW OBREBU GRONÓWKO

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

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



### OZNACZENIA STUDIUM

- OBSZAR OBSZĘTY M.P.Z.P.
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEZCZYNIAJĄCE SIĘ OGRANICZEŃ
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY RÓWNOJĄCE SIĘ OGRANICZEŃ
- OBSZARY POLNE STANOWISKA DOBOWE CIEPŁY WODNYCH
- OBSZARY LEŚNE I ZOSPEK ZARZĄDZEŃ ŚRODOWISKOWYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE
- WYBRANE PUBLICZNE DROGI GMINNE (skala 1:1 do 1:2)

### OZNACZENIA

#### OZNAWIAJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBRĘTU PLANU
- LINE ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORÓDZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WYNIĘCZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PRZESYŁNYCH
- TEREN ELEKTROENERGETYKI
- TEREN WÓD (RÓW MELIORACYJNY)
- TEREN LĄK I PASTWISK LUB ZIELEŃ NATURALNEJ
- TEREN ZIELEŃ URZĄDZONEJ
- TEREN ZIELEŃ URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
- STREPY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNYCH, OPISANE OZNACZENIAMI ASP

#### INFORMACYJNE

- ORENDAZYJNE LINE WYMIĘTNEGO PODZIAŁU NA OZNAWIAJĄCE
- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRAH

Urząd Miejski w Lipnie  
Powiatowy Zarząd Inwestycyjny w Lipnie  
N. Odrzybka 2/1. 300. 3613. G.1. 14.02.2021 r.  
Miejscowy Plan Zagospodarowania  
Lipno / Plan 1:2000 (zob. 4)  
EP60.217

0 100 200 m

SKALA 1:2000



# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA WYBRANYCH OBSZARÓW OBRĘBU GRONÓWKO

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR .../.../20...  
 RADY GMINY LIPNO Z DNIA ..... 20... R.  
 Wynys 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

- OBSZAR OBJĘTY M.P.Z.P.
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEKształIENI SIĘCI OSADNICZEJ
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY ROZWOJU SIĘCI OSADNICZEJ
- DROGI POWIATOWE

## OZNACZENIA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (obszar opracowania planu przedstawiony na rysunku planu Nr 2, znajduje się w zasięgu udookumentowanego zlecia gminu „Zakolew”)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLICZYCH
- TEREN USŁUG
- TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- TEREN WÓD (RÓW MELIORACYJNY)
- TEREN ŁĄK I PASTWISK LUB ZIELENI NATURALNEJ
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPOWIETRZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- STREFY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH, OPISANE OZNACZENIAMI AZP

### INFORMACYJNE

- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- ORIENTACYJNE LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIĄLU NADZIAŁKI BUDOWLANE
- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH

Licencja mapy zasadniczej w przedmiocie wiatrowej Powiatowego Zastępcy Katastralnego w Lesznie Nr GN.VI.6642.513.2022\_3013\_G.1 z 14.02.2022 r.

Układ współrzędnych: ETRS89 / Poland CS2000 zona 8 epsG:2177



SKALA 1:2000

Załącznik Nr 3 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 wybranych obszarów obrębu Gronówko**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko 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., wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz z 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. 30 ust. 1 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Wójt Gminy Lipno, rozpatrzył i uwzględnił złożoną uwagę. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zawierający sposób rozpatrzenia uwagi, załączono do dokumentacji prac planistycznych.

W związku z brakiem innych i nieuwzględnionych uwag nie zachodzi potrzeba ich przedstawienia i rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Lipno.

Załącznik Nr 4 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 wybranych obszarów obrębu Gronówko, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono budowę i rozbudowę dróg gminnych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL oraz dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD; 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. Realizacje 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 5 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lipno  
z dnia.....2023 r.Zalacznik5.gml

Zalacznik5.gml

## Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/331/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko.

Obszar objęty planem składa się z trzech części położonych w obrębie geodezyjnym Gronówko i obejmuje niezabudowane obszary rolne oraz obszary zabudowane o charakterze mieszkalnym i wiejskim. Część graficzna planu składa się z dwóch załączników graficznych. Na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały przedstawiono część miejscowości o charakterze podmiejskiego osiedla mieszkaniowego. Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały przedstawia część miejscowości z charakterystycznym dla obszarów wiejskich przemieszczeniem funkcji rolniczych z funkcjami nierolniczymi w formie mieszkalnictwa i różnych drobnych form działalności gospodarczych.

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.) obszary objęte planem miejscowym określone zostały 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 w głównej mierze z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowy usługowej stanowiącej niezbędne uzupełnienie osiedli mieszkaniowych. Wyznaczono również tereny zieleni, w tym o charakterze zieleni urządzonej, mogącej spełniać funkcje rekreacyjne dla mieszkańców. W odrębny sposób określano zasady zagospodarowania dla części wiejskiej, gdzie dopuszczono zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej.

Szczególne znaczenie miało uwzględnienie uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa istniejących zespołów budynków mieszkaniowych, zrealizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jak i na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że równie istotnym zadaniem planu jest skoordynowanie zasad zabudowy i zagospodarowania z uwarunkowaniami wynikającymi z uprzednio sporządzonych dokumentów planistycznych, jak i wydanych indywidualnych decyzji lokalizacyjnych.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 66,41 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 13,94 ha;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 21,92 ha;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o powierzchni 3,62 ha;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 1,74 ha;
- 5) MNW-UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, o powierzchni 7,15 ha;
- 6) U – teren usług, o powierzchni 0,62 ha;
- 7) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem, o powierzchni 0,35 ha;
- 8) W – teren wód, o powierzchni 0,71 ha;
- 9) RNL-ZN – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, o powierzchni 3,68ha;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni 0,62 ha;
- 11) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej, o powierzchni 3,95 ha;
- 12) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 2,39 ha;
- 13) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni 3,35 ha;
- 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 3,92 ha;

15) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,18 ha;

16) IE – teren elektroenergetyki, o powierzchni 0,01 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 XXXIV/226/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie zmiany zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice, Wyciązkowo (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 18 lipca 2002 r., Nr 97, poz. 2394*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr III/27/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 30 grudnia 2002 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 21 lutego 2003 r., Nr 25, poz. 439*);

2) Nr XLIV/297/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 grudnia 2010 r., Nr 248, poz. 4580*) - (w nieznacznym fragmencie);

3) Nr XXXIII/255/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 05 maja 2021 r., poz. 3690*).

#### **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 z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych IIIb klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszar opracowania planu został pomniejszony o grunty IIIb 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 działalności 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, złożona została jedna uwaga. Złożona uwaga została uwzględniona - zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Lipno z dnia 13 października 2023 r., zawartym w wykazie uwag i załączonym do dokumentacji prac planistycznych.

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 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 jednocześnie 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 w części opracowania przedmiotowy plan scala obszary położone pomiędzy wcześniej uchwalonymi planami miejscowymi, które już uprzednio przeznaczone zostały pod zabudowę.

#### **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**