

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej**

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 XXXII/248/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem położony jest w północnej części miejscowości Karolewko, w rejonie torów kolejowych linii Poznań-Wrocław i obejmuje działki geodezyjne o numerach: 780/1, 780/2, 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 1:1000, 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.

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

- 1) 1U-P - teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) 1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

3. Granica terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe oraz granica stref od obszarów kolejowych wynikają z przepisów odrębnych.

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

**§ 4.** Ilekróć 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 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 1:1000 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 obszarów 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.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych i jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 15;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 20 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

- 1) strefy od obszarów kolejowych, oznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości 20 metrów od granicy obszarów kolejowych, w których obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a w szczególności usytuowania obiektów budowlanych drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w sąsiedztwie linii i obszarów kolejowych;
- 2) pasy technologiczne od dystrybucyjnych linii kablowych średniego i niskiego napięcia o szerokości 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - w pasach technologicznych 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.

**§ 9.** W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić:

- 1) w oparciu o drogę publiczną przyległą do granic obszaru opracowania planu;
- 2) poprzez teren służący poszerzeniu drogi publicznej, o której mowa w pkt 1, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

**§ 10.** W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

**§ 11.** 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 30%.

### Rozdział 3.

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

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P oraz opisany jako *teren usług, produkcji, składów i magazynów* przeznacza się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod:

- 1) produkcję przemysłową;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 5) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
- 6) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 7) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 8) działalność 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 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków wynosi 15 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów takich jak: silosy, maszty, kominy, konstrukcje wieżowe i innych obiektów wynikających z procesów technologicznych wynosi 20 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych;
- 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) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 obiekty.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL oraz opisany jako *teren drogi publicznej klasy lokalnej* przeznacza się pod poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi publicznej 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 poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, w szczególności dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

#### **Rozdział 4.**

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

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

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców.

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

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i 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 oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców, 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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

§ 16. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.

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

§ 17. 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.

§ 18. Zaopatrzenie w energię cieplną 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.

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

§ 20. 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**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

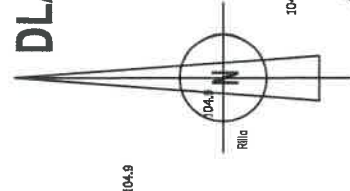
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KAROLEWKO W REJONIE LINII KOLEJOWEJ

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../20...  
RADY GMINY LIPNO Z DNIA ... 20... R.  
104.88.1

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



**OZNACZENIA STUDIUM**  
OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ AKTYWNOŚCI  
GOSPODARZYCH, na których reprezentacja się realizuje  
z celami: planowane, planowane (granica obszaru łobozna  
z granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniem)

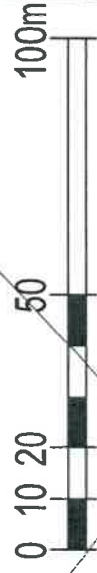
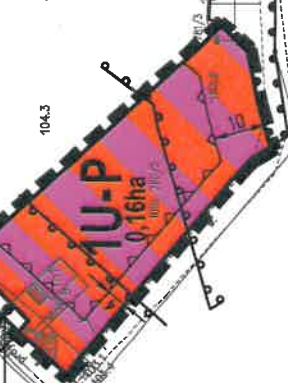
- WYBRANE PUBLICZNE DROGI GMINNE  
(kasy "L" lub "Z")
- - - LINIA KOLEJOWA
- ▬ TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE  
PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**  
(obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego  
Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzyzremetowy Leszno”)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA**
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**
- TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW**
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ**
- GRANICA STREF OD OBSZARÓW KOLEJOWYCH**
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH,  
PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE**
- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY OKREŚLONE  
W METRACH**

105.3  
104.9  
104.8  
104.7  
104.6  
104.5  
104.4  
104.3  
104.2  
104.1  
104.0  
103.9  
103.8  
103.7  
103.6  
103.5  
103.4  
103.3  
103.2  
103.1  
103.0  
102.9  
102.8  
102.7  
102.6  
102.5  
102.4  
102.3  
102.2  
102.1  
102.0  
101.9  
101.8  
101.7  
101.6  
101.5  
101.4  
101.3  
101.2  
101.1  
101.0  
100.9  
100.8  
100.7  
100.6  
100.5  
100.4  
100.3  
100.2  
100.1  
100.0

1KDL



**SKALA 1:1000**

**Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej**  
**Głównego Zakładu Katastralnego w Lesznie**  
**GN.VII.6624.623.2023\_3013\_P z dnia 09.03.2023 r.**

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 obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tj. w dniach od 16.11.2023 r. do 07.12.2023 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia, tj. do 22.12.2023 r., nie zgłoszono uwag do przedmiotowego 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 obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono, że obsługę komunikacyjną należy zapewnić:
  - a) w oparciu o drogę publiczną przyległą do granic obszaru opracowania planu,
  - b) poprzez teren służący poszerzeniu drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej założono:
  - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - b) rozbudowę istniejącej 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 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lipno  
z dnia.....2023 r.

Zalacznik4.gml

## Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej.

Plan obejmuje obszar położony w północnej części miejscowości Karolewko, w rejonie torów kolejowych linii Poznań-Wrocław oraz drogi gminnej przebiegającej wzdłuż miejscowości w kierunku przejazdu kolejowego. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,17 ha i zawiera działki geodezyjne o numerach: 780/1, 780/2 w obrębie ewidencyjnym Wilkowice. Obecnie, z wyjątkiem niewielkiego zabudowanego fragmentu działki 780/2, są to grunty rolne użytkowane rolniczo.

Obszar objęty planem zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 roku) określony został pod lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, z dopuszczeniem rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Tym samym główny cel opracowania stanowi zmiana przeznaczenia terenów - z rolnych na funkcje związane z działalnościami produkcyjnymi i usługowymi. Dodatkowo w planie oznaczono strefę, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

W wyniku uwzględnienia zapisów przytoczonego Studium oraz występujących na obszarze opracowania uwarunkowań, w przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1)IU-P - teren usług, produkcji, składów i magazynów, o powierzchni 0,1641 ha;
- 2)1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni 0,0059 ha.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że w granicach działek o numerach ewidencyjnych: 780/1 i 780/2, obręb Wilkowice utraci moc uprzednio sporządzony plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3241*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XII/78/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2003 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 3 lutego 2004 r., Nr 11, poz. 357*).

### **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 wynikające z położenia planu miejscowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 "Zbiornik międzymorenowy Leszno", w tym poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na ustalone uprzednio przeznaczenie obszaru objętego planem pod zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, nie zachodziła potrzeba występowania o właściwą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy bonitacyjnej IIIb na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach prawa - obszar opracowania planu pokrywa się z terenem oznaczonym symbolem „31eMN” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice, przyjętym uchwałą Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3241*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XII/78/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2003 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 3 lutego 2004 r., Nr 11, poz. 357*).

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak obszarów i obiektów wymagających ochrony konserwatorskiej;

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 złożonym wnioskiem właściciela nieruchomości;

6) prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także poprzez zmianę przeznaczenia zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości;

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 przyległej gminnej drogi publicznej;

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

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono poszerzenie przyległej drogi publicznej, gdzie dopuszczono realizację chodników i ścieżek rowerowych.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które jednocześnie położone są pomiędzy istniejącą drogą gminną, a terenami kolejowymi. Z uwagi na uciążliwe sąsiedztwo linii kolejowej planowane usługowe i składowo-magazynowe przeznaczenie stanowić będzie bufor oddzielający tereny mieszkalne od terenów transportu szynowego.

**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.

Z uwagi na położenie i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów nowych terenów pod cele publiczne.

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 Liśka