

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309

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 L/370/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309, 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 Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje północny fragment miejscowości Lipno, przyległy do drogi wojewódzkiej nr 309, w rejonie ulic: Krańcowa, Sportowa, Graniczna, Błotna i Św. Królowej Jadwigi, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV.

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) UR – teren usług kultu religijnego;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 7) KDG – teren drogi głównej;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) IE – teren elektroenergetyki;
- 13) I-ZP – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej.

3. Granica złoża gazu „Żakowo” wynika z przepisów odrębnych.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu 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 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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 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 zieleni 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) część obszaru objętego planem, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nietwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleni oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: US i US-ZP, ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) zakazuje się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się na:
 - a) 2000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
 - b) 1500 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US,
 - c) 1000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MNW-U, UR,
 - d) 650 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U, z zastrzeżeniem lit. c,
 - e) 600 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) 900 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW, 20MNW i symbolem US-ZP,
 - g) 600 m² na pozostałych terenach;
- 2) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 17 m w przypadku pozostałych działek, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 22 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW i 20MNW;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

- 1) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej średniego napięcia SN-15 kV;
- 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. 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.

3. Pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono dodatkowo na rysunku planu oznaczeniem graficznym, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 31; 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 21MNW 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 terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 9 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 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 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 600 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 450 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW, 20MNW 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 0,20;
- 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 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 9 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 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 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 900 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 800 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;

- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
- 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 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 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 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi 650 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 450 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MNW-U oraz opisany jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznaczają się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich

budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;

- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów 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 0,4;
- 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 terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 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 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego, usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych innych niż handel detaliczny,
 - d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi 1000 m².

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 800 m² na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, 3US oraz opisane jako *teren usług sportu i rekreacji* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: sale sportowe, sale gimnastyczne, baseny, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, odkryte baseny i lodowiska, siłownie plenerowe oraz place zabaw;
- 2) zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące działalności sportowo-rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1500 m²;
- 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 150 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych na terenie usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług dopuszczonych na terenie,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR oraz opisany jako *teren usług kultu religijnego* przeznacza się pod obiekty takie jak: kościoły, kaplice, domy zakonne i zgromadzeń religijnych, salki katechetyczne, biura parafialne i inne podobne służące kultowi religijnemu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające rozumiane jako towarzysząca usługom kultu religijnego działalność społeczna taka jak: dom parafialny, dom seniora, koło gospodyń wiejskich, przedszkole, żłobek.

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 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, 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 12 metrów;
- 6) dopuszcza się dominantę wysokościową w formie wieży kościelnej o wysokości nieprzekraczającej 25 metrów;
- 7) dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m²;
- 10) 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 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - 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 budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P oraz opisane jako *teren usług lub produkcji* przeznacza się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 5) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 6) produkcję energii pozyskiwanej z energii słonecznej, z dopuszczeniem urządzeń wolnostojących, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, dla których obowiązują strefy ochronne tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 7) działalność produkcyjną bądź usługowo-produkcyjną, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne.

2. Na terenach, o których 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 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 0,4;

- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 14 metrów;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów usługowych,
 - d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

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

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-ZP oraz opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urzędzonej* przeznacza się pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć terenowe obiekty budowlane i urządzenia sportowe takie jak: boiska, korty, bieżnie, siłownie plenerowe oraz place zabaw;
- 2) zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy polegający na wykluczeniu możliwości realizacji budynków;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 900 m²;
- 4) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni dopuszczonych obiektów sportu,
 - 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 budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG oraz opisany jako *teren drogi głównej* przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy głównej 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 o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności urządzenie: chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD oraz opisane jako *teren drogi dojazdowej* przeznacza się 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;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20 KR oraz opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP oraz opisane jako *teren komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod ciągi pieszo-rowerowe.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami: 9KP i 10KP pod dojście i dojazd do przyległych działek budowlanych.

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

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

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem IIE 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%.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1I-ZP oraz opisany jako *teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej* przeznaczają się pod:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

§ 28. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP oraz opisany jako *teren zieleni urządzonej* przeznaczają się pod zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 29. 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.

§ 30. 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, rozpraszanie 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.

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

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

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

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

§ 32. 1. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem instalacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

2. Zakazuje się instalacji urządzeń pozyskujących energię z biomasy, biogazu i biopłynów.

3. Dopuszcza się lokalizację innych instalacji niż wymienionych w ust. 1 jeżeli wynika to z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3.

§ 33. 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.

§ 34. 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.

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

§ 36. 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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

RADCA PRAWNY
mgr Renata Torz
Pz-LS-107/91

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tj. w dniach od 23.11.2023 r. do 14.12.2023 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia, tj. do 29.12.2023 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 Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309, 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 i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej.

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

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

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

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

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) obligacji komunalnych,
 - f) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - g) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

Wzys 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
WIELKOPŁASZCZYNOWY OBSZAR PRZESTRZENNY (BEO) OZNACZAJĄCY
WIELKOPŁASZCZYNOWY OBSZAR PRZESTRZENNY (BEO) OZNACZAJĄCY
OBSZAR OZNACZAJĄCY OBSZAR OZNACZAJĄCY
na który: sformułowane są wytyczne dotyczące zagospodarowania
wzajemnych relacji z otoczeniem (zob. art. 18 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 kwietnia 2005 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2005 r. Nr 81, poz. 353, z późn. zmianami)
GRANICA OBSZARU WYKONANEGO I RZĘDU - zwrócić uwagę na oznaczenia i dopisy
Równoleżnikowa
Droga wojewódzka klasy G

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCE LISTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZECZĄCZALNE LINE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - TEREN USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
 - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
 - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZENIEJ
 - KOG
 - KOL
 - KOD
 - KR
 - KP
 - E
 - ZIELEN URZĄDZENIEJ
 - TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ
 - PASY TECHNICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPŹNIENIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- WYNIKAJĄCE Z PRZEBIÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA ZŁOŻA GAZU "ZAKOŃCOW"
- INFORMACYJNE**
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAPŹNIENIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - ORIENTACYJNE LINE WIEWNETRZNEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
 - CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO,
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LIPNO, W REJONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 309**



INFORMACJE

Projektant:
Biuro Projektowe "M" s.c.
ul. Wolności 10
85-100 Bydgoszcz
NIP: 525-200-10-00
KRS: 0000432430
REGON: 141912221
www.mprojekt.pl
m@projekt.pl

Projektant:
Biuro Projektowe "M" s.c.
ul. Wolności 10
85-100 Bydgoszcz
NIP: 525-200-10-00
KRS: 0000432430
REGON: 141912221
www.mprojekt.pl
m@projekt.pl

Projektant:
Biuro Projektowe "M" s.c.
ul. Wolności 10
85-100 Bydgoszcz
NIP: 525-200-10-00
KRS: 0000432430
REGON: 141912221
www.mprojekt.pl
m@projekt.pl

SKALA 1:2000

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 L/370/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309.

Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części miejscowości Lipno, leżący przy odcinku drogi wojewódzkiej nr 309 pomiędzy centrum miejscowości, a wylotem w kierunku Radomicka i Targowiska.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.) obszar objęty planem miejscowym określony został w przeważającej części jako *wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej* oraz w mniejszym stopniu jako *obszary lokalizacji obiektów i urzędzeń aktywności gospodarczych*. Tym samym oznacza to, że w dużej mierze celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane, w szczególności związane z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowy usługowej oraz usługowo-przemysłowej.

Z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej posiadającej klasę techniczną główną, w planie przyjęto zasadę obudowy tej drogi funkcjami usługowo-mieszkaniowymi. W części centralnej opracowania oraz w sąsiedztwie szkoły podstawowej zaproponowano nowe tereny mające pełnić rolę przestrzeni publicznych związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Ponadto, uwzględniając zapisy Studium oraz stan istniejący wyznaczono tereny związane z realizacją przeznaczeń usługowo-produkcyjnych. Należy też podkreślić, że w planie zaproponowano w sposób kompleksowy układ obsługi komunikacyjnej, z uwzględnieniem drogi wojewódzkiej klasy głównej, a także w nawiązaniu do istniejącego już na tym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie układu drogowego.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 34,02 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 17,96 ha;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 3,82 ha;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji, o powierzchni 1,76 ha;
- 4) UR – teren usług kultu religijnego, o powierzchni 0,49 ha;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji, o powierzchni 2,40 ha;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, o powierzchni 0,29 ha;
- 7) KDG – teren drogi głównej, o powierzchni 1,48 ha;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 1,69 ha;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni 0,88 ha;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 2,71 ha;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,47 ha;
- 12) IE – teren elektroenergetyki, o powierzchni 0,01 ha;
- 13) I-ZP – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, o powierzchni 0,02 ha;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni 0,04 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 VI/38/99 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 17 czerwca 1999 r., Nr 41, poz. 868*);

2) Nr VI/39/99 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 17 czerwca 1999 r., Nr 41, poz. 869*);

3) Nr IX/60/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3245*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXI/118/2004 Rady Gminy Lipno z dnia 3 listopada 2004 r. (*Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2004 r., Nr 189, poz. 4389*);

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

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

W planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi; należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne nie były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

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

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

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

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

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

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

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

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia

miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

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

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

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

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

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych i częściowo bezpośrednio przyległych dróg istniejących; 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, jednocześnie ustalenia planu nie wykluczają możliwość realizacji przystanków komunikacji;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę komunikacyjną z planowanych i częściowo istniejących dróg bezpośrednio przyległych do poszczególnych terenów, które służą 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 przeważającej mierze niezabudowane obszary rolne, które częściowo położone są w sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy dążą do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Należy także zaznaczyć, że nowo wyznaczone obszary zabudowy określono zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.). Jednocześnie kierunki rozwoju wyznaczone w Studium wynikały z przeprowadzonych analiz związanych z potrzebami i możliwościami rozwoju całej Gminy Lipno.

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

Rada Gminy Lipno przyjęła uchwałę Nr XXXVI/220/2017 z dnia 27 stycznia 2017 roku 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 rekompensować 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