**Uchwała Nr LXXII/544/2024
Rady Gminy Lipno**

z dnia 25 stycznia 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.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**1. Uchwala 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.**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 zajętą 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 m2 w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,

b) 1500 m2 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 80º do 100º.

**§ 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 m2;

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 m2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 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.

**§ 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 w 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.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy Lipno**Bartosz Zięba** |

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXII/544/2024
Rady Gminy Lipno
z dnia 25 stycznia 2024 r.
[Zalacznik1.pdf](file:///C%3A%5CUsers%5Cibieganska%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5CLegislator%5C41B88B97-97DE-4DB9-9E94-062D104511B8%5CZalacznik1.pdf)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/544/2024
Rady Gminy Lipno
z dnia 25 stycznia 2024 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 LXXII/544/2024
Rady Gminy Lipno
z dnia 25 stycznia 2024 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 LXXII/544/2024
Rady Gminy Lipno
z dnia 25 stycznia 2024 r.
[Zalacznik4.gml](file:///C%3A%5CUsers%5Cibieganska%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5CLegislator%5C41B88B97-97DE-4DB9-9E94-062D104511B8%5CZalacznik4.gml)

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

**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)1U-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)* wrazze 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 działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;

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

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.