

UCHWAŁA NR V / 27 /2019

Rady Gminy Lipno
z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice,

Rada Gminy po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno przyjętego uchwałą Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. zmienioną uchwałami Rady Gminy Lipno Nr XXIII/166/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r. oraz Nr IV/26/2015 z dnia 27 stycznia 2015 r. uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice, zwany dalej planem.
2. Obszar objęty planem położony jest w rejonie drogi powiatowej Nr 4770P oraz linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt.1.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” i tożsama ze strefą „W” występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia i symbole terenów jednostek wraz z kolejnymi numerami.
2. Granica strefy ochronnej terenów zamkniętych, wynika z przepisów odrębnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy itp.;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów towarzyszących bądź uzupełniających;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu ;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:** okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają** lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi; a także urządzenia reklamowe oraz obiekty małej architektury;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych;

- 3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- 4) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **UP** – tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej;
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 7) **KDL** –tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, obiekty małej architektury, zieleni oraz urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem poszczególnych terenów jednostek.
3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie przyłączy do sieci i urządzeń technicznych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takich ustaleń;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia wspólne dla obszaru objętego planem

§7. Ustala się, o ile ustalenia uzupełniające dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) wyznaczone dla przeważającej części obszaru opracowania planu w odległości 6 lub 7 metrów od linii rozgraniczających terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD,

- b) wyznaczone w zmiennych odległościach zgodnie z rysunkiem planu, które wynikają z lokalnych uwarunkowań w szczególności stanu istniejącego zagospodarowania,
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować w formie zabudowy wolno stojącej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 9) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach częściowej powierzchni przykryć dachowych;
- 11) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. rozwiązań;
- 12) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
- 13) dopuszcza się różne formy grodzienia działek z wyjątkiem ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 14) dla elewacji i ogrodzeń zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych jak cegła w odcieniach czerwieni drewno i kamień;
- 15) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w §12.

§8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy „Leszno”- ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §26;
- 2) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU; MN/U i U/MN, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem, ustanawia się strefę „W” występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

- 2) przedmiotem ochrony w strefie zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 3) na obszarze opracowania planu, tożsamym ze strefą ochrony zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz prowadzenia badań archeologicznych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 600 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - b) 700 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU,
 - c) 750 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - d) 750 m² na terenie zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym w planie symbolem U/MN,
 - e) 2000 m² na terenach tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem UP,
 - f) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
 - a) 3 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 18 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 11.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązuje strefa ochronna terenów zamkniętych od obszaru kolejowego, oznaczona na rysunku planu granicą strefy ochronnej terenów zamkniętych.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie obiektów budowlanych oraz drzew i krzewów, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

§12.1. W zakresie ustaleń dotyczących określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się co następuje:

- 1) planowany układ komunikacji należy powiązać z istniejącym układem dróg publicznych – drogi powiatowej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KDL** i drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **03KDD**;
 - 2) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub przyległe drogi wewnętrzne.
2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :
 - 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego – z wyjątkiem handlu hurtowego;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie usług o charakterze biurowym oraz usług wbudowanych;
 - 4) odpowiednio w stosunku 25 miejsc parkingowych na 100 osób posiadających zatrudnienie w pozostałych dopuszczonych w planie działalnościach gospodarczych: usługowych, usługowo-produkcyjnych i składowo-produkcyjnych.
4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych.

§13. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek nie stanowią inaczej, umieszczanie obiektów służących reklamie wyłącznie w formie szyldów, o których mowa w przepisach prawa;
- 2) dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek nie stanowią inaczej, realizację elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji publicznej, ekranów akustycznych i zieleni towarzyszącej.

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

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz przepisy uzupełniające dla poszczególnych terenów jednostek

§15.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP i 3UP oraz opisane jako *tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej*, przeznacza się pod:

- 1) **obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;**
- 2) **składy i magazyny;**
- 3) **handel hurtowy z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw płynnych i gazowych;**
- 4) **usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń z wyłączeniem stacji paliw,**
- 5) **handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400m²;**
- 6) **usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;**
- 7) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej – przez którą należy rozumieć obiekty przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie i piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego,**

- krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym w tym zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie bądź o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§16.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN/U** i **5MN/U** oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej*, przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4, pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
 - 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;
 - 3) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m²;
 - 4) **zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej** – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie, piekarnie, a także zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;
 - 5) **drobne usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń** - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² przeznaczone do obsługi, pielęgnacji wynajmu oraz napraw pojazdów, maszyn i urządzeń wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji paliw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych pod warunkiem nieprzekraczania norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 2**, nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.
4. Budynki, które są przeznaczone wyłącznie pod: funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne, o których mowa w **ust. 1, pkt. 3, 4 i 5** dopuszcza się, jedynie w formie przeznaczenia uzupełniającego, które towarzyszy zabudowie mieszkaniowej.
5. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, ustala się odrębny wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

§17.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MNU, 7MNU, 8MNU**, oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych*, przeznacza się, z zastrzeżeniem **ust. 2**, pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.
2. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1, pkt. 2** nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.
3. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, budynki mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe należy kształtować, w układzie wolno stojącym.

§18.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem: **9U/MN** i opisany jako *tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się, z zastrzeżeniem **ust. 2, 3** pod:

- 1) **urządzenia sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty takie jak: siłownie, solaria, kręgielnie, sale bilardowe, sale sportowe i gimnastyczne, sale dyskotekowe i taneczne oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak korty, boiska, baseny, a także inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 2) **obsługę turystyki** – przez którą należy rozumieć budynki takie jak: hotele, motele, zajazdy, schroniska młodzieżowe, a także ośrodki szkoleniowo-konferencyjne oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 3) **gastronomię** – przez którą należy rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 4) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do 400m²;
- 5) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;

- 6) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;
 - 7) **zieleni i place zabaw.**
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności pod warunkiem nieprzekraczania norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.
 3. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 6**, nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.
- §19. 1.** Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **10MN, 11MN, 12 MN i 13MN** oraz opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **12MN**, ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym w tym zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 35°;
 - 2) zaleca się dostosowanie kolorystyki dachów do zrealizowanych sąsiednich budynków w odcieniach szarości jak grafit czy antracyt.
- § 20.** Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **WS** oraz opisane jako *tereny wód powierzchniowych* przeznacza się pod rowy.
- §21.1.** Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **01KDL i 02KDL** oraz opisane jako *tereny dróg publicznych klasy 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL**,
 - b) wynoszące nie mniej niż 12m dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolami **02KDL**;
 - 2) ustala się minimalną szerokość jezdni wynoszącą 5m;
 - 3) w ramach urządzeń towarzyszących, w szczególności dopuszcza się urządzenie chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej;
 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KDL** dopuszcza się realizację pasów postojowych.

§22.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **03KDD** i **04KDD** oraz opisane jako *tereny dróg publicznych klasy 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym wraz z poszerzeniem do 10m - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **03KDD**,
 - b) wynoszące nie mniej niż 10m - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolami **04KDD**;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu, zieleni, małej architektury, miejsc postojowych i innych obiektów służących uspokojeniu ruchu.

§ 23.1 Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **05KDW**, **06KDW**, **07KDW** i **08KDW** oraz opisane jako *tereny dróg wewnętrznych*, 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, dopuszcza się przeznaczenie związane z realizacją urządzeń służących komunikacji w formie parkingów terenowych a także dojść i dojazdów.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) wynoszące nie mniej niż 8 metrów dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **06KDW**, **07KDW** i **08KDW**
 - 2) o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym wraz z poszerzeniem - dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **05KDD**.

ROZDZIAŁ 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§24.1. Sieci infrastruktury technicznej należy rozbudowywać, z zastrzeżeniami zawartymi w **ust. 2 oraz §5 ust. 3**, na terenach komunikacji publicznej oraz dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wszelką modernizację i w wymianę istniejących sieci infrastruktury technicznej zrealizowanej poza terenami dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§25. Zaopatrzenie w wodę, należy zapewnić poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, przy założeniu realizacji sieci pierścieniowych, z wyjątkiem sieci na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **07KDW**.

§26.1. Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie obowiązują następujące zastrzeżenia:

- 1) do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się, wprowadzanie do ziemi:
 - a) oczyszczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych,
 - b) wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi mogą być wprowadzone do wód i ziemi bez oczyszczenia;
 - 3) odprowadzanie ścieków przemysłowych, powstałych w wyniku dopuszczonych planem działalności usługowych lub usługowo-produkcyjnych czy składowych, do oczyszczalni ścieków, możliwe jest po podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów.
 3. Zaleca się, z zastrzeżeniem ust. 4, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych.
 4. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi takie jak: place manewrowe, miejsca parkingowe, powinny zostać zagospodarowane w taki sposób aby zanieczyszczenia mogły zostać ujęte, oczyszczone i odprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §27.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.
2. W zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, a także skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.
- §28. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ze zbiorników stacjonarnych ;
 - 2) poprzez budowę sieci gazowej.
- §29. Zaopatrzenie w energię ciepłą, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.
- §30. Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §31. 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.

- §32. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 174, poz. 3241),
- §33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.
- §34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Lipno


Joanna Płonka

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr V/ 27/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 26 lutego 2019 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno,
w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice.**

Przedmiotowe opracowanie powstało na podstawie uchwały Nr V/30/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 16,2 ha., który zgodnie z załącznikami graficznymi położony jest w rejonie drogi powiatowej Nr 4770P oraz linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław. Obszar objęty projektem planu obejmuje zarówno nieruchomości zabudowane, jak i obszary rolne, stanowiące wolne przestrzenie pomiędzy obszarami zabudowanymi, położone w miejscowości Karolewko. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie możliwości uzupełniania i przekształcania istniejącej zabudowy oraz rozbudowa systemu obsługi komunikacyjnej, poprzez wyznaczenie nowego terenu drogi publicznej klasy lokalnej (oznaczonej symbolem 02KDL).

Obszar objęty planem, o łącznej powierzchni 16,20 ha, obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są to:

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 3,77 ha;
- b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych o powierzchni 2,79 ha;
- c) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej o powierzchni 3,01 ha;
- d) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 1,01 ha;
- e) **UP** – tereny zabudowy usługowej oraz składowo-produkcyjnej o powierzchni 2,92ha;
- f) **WS** – tereny wód powierzchniowych o powierzchni 0,09 ha;
- g) **KDL** –tereny dróg publicznych klasy lokalnej o powierzchni 1,45 ha;
- h) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o powierzchni 0,93 ha;
- i) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych o powierzchni 0,23 ha;

Chłonność obszaru pozwoli na zagospodarowanie do ok. 70 nowych działek pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową. W planie wyznaczono także tereny o łącznej powierzchni ok. 1,89 ha pod nową zabudowę usługową oraz usługowo-produkcyjną (tereny 1UP, 2UP).

Należy także podkreślić, że ustalone przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (przyjętego uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012 r. oraz uchwałą IV/26/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 27 stycznia 2015r.). Obszar opracowania planu określony został w Studium jako:

- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (istniejące i planowane)
- wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej,

- wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej.
- orientacyjny przebieg planowanych dróg gminnych.

Przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że w obszarze objętym opracowaniem utraci moc uprzednio sporządzony plan przyjęty uchwałą Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 174, poz. 3241),

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- 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;
- 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, określenie zasad zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na położenie obszaru opracowania oraz sąsiedztwo istniejącej i planowanej zabudowy, zdecydowano o przeznaczeniu całego obszaru opracowania pod formy zabudowy wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, co wiązało się z uzyskaniem od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi właściwej zgody na zmianę przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne; do przedmiotowego planu wydano stosowną zgodę GZ.tr.602.208. 2017 z dnia 4 lipca 2018r.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustanawianie (na całym obszarze objętym planem) strefy „W” występowania zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych; jednocześnie nie wprowadzono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takich ustaleń;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - 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;
- walory ekonomiczne przestrzeni - - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi oraz stanem istniejącym;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, w szczególności dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania działek będących ich własnością, a także poprzez zapewnienie przewidzianego prawem udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami z właściwymi organami;
- 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, a

także poprzez wyznaczenie nowej istotnej drogi publicznej klasy lokalnej (oznaczonej symbolem 02KDL);

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- 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 projektu planu oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu planu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, a także zapisy dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.

Ustalając przeznaczenie i sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ponadto ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie zostały złożone żadne uwagi. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem oraz jego stosunkowo niewielką powierzchnię, przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. W zakresie:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów poprzez istniejące drogi a także nowe drogi wewnętrzne; jednocześnie nowe drogi publiczne wyznaczono wyłącznie w niezbędnym zakresie;
- 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;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie dopuszczono możliwość realizacji dojść w tym chodników zarówno na terenach komunikacji wewnętrznej jak i publicznej.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny zabudowane oraz w dużej mierze tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. 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 i uzupełnieniu istniejącej zabudowy.

**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 2017r. 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, składają się: 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.

Koszty dodatkowe niezwiązane bezpośrednio z uchwaleniem planu, spowodowane są realizacją dróg gminnych w zakresie urządzenia nawierzchni i sieci uzbrojenia. Zgodnie z wynikami prognozy bilans kosztów i dochodów będzie ujemny, w głównej mierze spowodowany wyliczeniem kosztów urządzenia dróg publicznych. Zaznaczenia wymaga, że uchwalenie projektu planu nie nakłada ram czasowych wskazujących ostateczny termin zagospodarowania tych terenów.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można, 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.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Lipno

Joanna Pionka