

UCHWAŁA NR XIII/85/2019
RADY GMINY LIPNO
z dnia 23 września 2019 roku

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2019 r. poz. 506 z późn. 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/254/2017 Rady Gminy Lipno z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, Rada Gminy Lipno po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. wraz z późniejszymi zmianami) uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje tereny położone na zachód od drogi wojewódzkiej nr 309 wraz z fragmentem tej drogi, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów jednostek wraz z wyróżniającymi numerami;
2. 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 budynki w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu ścian zewnętrznych na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy **nie wlicza się** powierzchni drugorzędnych elementów jak: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, a także powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad poziom terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; 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 i urządzeń towarzyszących;
- 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 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, 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 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **terenie jednostki**- należy przez to rozumieć obszar terenu 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) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) **UP** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów składowo-magazynowych i produkcyjnych;
 - 3) **KDG** - tereny drogi publicznej klasy głównej;
 - 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 5) **KPJ**- tereny ciągów pieszko-jezdnych.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, obiekty małej

architektury, zielen towarzyszącą oraz urządzenia budowlane, które towarzyszą kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na poszczególnych terenach jednostek.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 oraz ustalenia zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej, lokalizowanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń technicznych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na obszarze planu obiektów budowlanych.

§6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) 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;
- 6) 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

§7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska:**

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 21;
- 3) zabudowa z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi zastosowania zabezpieczeń – środków technicznych, zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem drogowym do poziomów normatywnych;
- 4) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej zgodne z ustaleniami §14 dla terenu jednostki drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem 01KDG;
- 2) na terenie o którym mowa w pkt 1. zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
 - b) 2500 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 25 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§10.1 W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) planowany układ komunikacyjny dróg wewnętrznych, należy powiązać z drogami publicznymi poprzez włączenie do drogi wojewódzkiej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek, należy zapewnić, wyłącznie poprzez określoną na rysunku planu drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 02KDW oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 03KPJ;
2. Obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - 2) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów usługowych.
3. W ramach określonej w ust. 2 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.

§11. 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 uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§12.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 1U oraz opisany jako *tereny zabudowy usługowej*, przeznaczają się, z zastrzeżeniem o którym mowa w §7 pkt 4 , pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - 2) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
 - 3) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
 - 4) gastronomię;
 - 5) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
 - 6) rzemieślniczą działalność usługowo-produkcyjną – przez którą należy rozumieć obiekty przeznaczone do prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej takiej jak: cukiernie i piekarnie, zakłady: przetwórstwa rolno-spożywczego, krawieckie, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie związane z montażem i instalacjami budowlanymi, poligraficzne;
 - 7) usługi hotelowe takie jak: hotele, motele, zajazdy wraz z przeznaczeniem uzupełniającym funkcje hotelowe, takim jak: gastronomia, sale konferencyjne, sale wystawiennicze, sale taneczne.
2. Na terenie 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) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczone w odległości odpowiednio: 4m, 6m, 8m, 22,5m od linii rozgraniczających terenów jednostek, lub zgodnie z aktualnym obrysem budynków;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 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 0,8;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;
 - 7) dachy budynków należy kształtować, jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połaci;
 - 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, przeznaczają się na urządzenie zieleni;
 - 9) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w §10.

§13.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 2UP oraz opisany jako *tereny zabudowy usługowej oraz obiektów składowo-magazynowych i produkcyjnych*, przeznaczają się, z zastrzeżeniem o którym mowa w §7 pkt 4 , 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 związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
 - 5) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
 - 6) gastronomię;
 - 7) wszelką działalność produkcyjną bądź usługowo-produkcyjną, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne.
2. Na terenie 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) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczone w odległości odpowiednio: 4m, 6m, 8m, 12,5m, 22,5m od linii rozgraniczających terenów jednostek;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 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 0,8;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt. 7**, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 14 metrów;
 - 7) dla obiektów, które wynikają z potrzeb technologicznych, takich jak: wieże, silosy, kominy, maszty, ustala się maksymalną wysokość zabudowy, wynoszącą 25 metrów od poziomu terenu;
 - 8) dachy budynków należy kształtować, jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połąci;
 - 9) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, przeznacza się na urządzenie zieleni;
 - 10) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w **§10**.

§ 14.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **01KDG** i opisany jako *tereny drogi publicznej klasy głównej*, przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy głównej, wraz niezbędnymi, towarzyszącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o których mowa w ust. 1, zakazuje się, z wyjątkiem ust. 3, realizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi.
3. Dopuszcza się przekraczanie terenu sieciami infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – zgodnie z aktualnym podziałem geodezyjnym działek.

§ 15.1. Teren jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami **02KDW** i opisany jako *tereny dróg wewnętrznych*, przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie związane z realizacją miejsc postojowych w formie parkingów terenowych a także placów manewrowych oraz dojazdów.
3. Dla terenu o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą nie mniej niż 10 m wraz z poszerzeniami do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.1 Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **03KPJ** i opisany jako *tereny ciągów pieszo-jezdnych*, przeznacza się pod dojeżdża i dojazdy do działek budowlanych w postaci ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m wraz z poszerzeniami zgodnymi z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§17. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także poprzez inne rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem **ust. 2**, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi takie jak: place manewrowe, miejsca parkingowe, powinny zostać zagospodarowane w sposób umożliwiający ujęcie, oczyszczenie i odprowadzenie zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem **ust. 3** budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
3. Zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§20. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

- 1) ze zbiorników stałych;
- 2) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej o minimalnych średnicach 25 mm.

§21. Zaopatrzenie w energię ciepłą, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

- §22. Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §23. 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.

- §24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.
- §25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Lipno


Bartosz Zięba

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIII/85/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno.

Rada Gminy Lipno podjęła w dniu 20 listopada 2012 roku uchwałę Nr XLI/254/2017 Rady Gminy Lipno z dnia 11 maja 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno.

Obszar objęty planem obejmuje grunty o powierzchni ok. 6,1 ha, które położone są przy drodze wojewódzkiej nr 309 (wraz z fragmentem tej drogi). Opracowanie obejmuje działki geodezyjne o numerach: 109/1, 109/3, 109/4, 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10, 109/11, 109/12), oraz część działki drogi wojewódzkiej o numerze 94/3. Na obszarze opracowania, znajduje się budynek usługowy (dawnego gospodarstwa rolnego) oraz teren szkółki ogrodniczej. Pozostałą i największą część, stanowią obecnie grunty rolne. Wyznaczone w planie tereny, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 roku z późniejszymi zmianami), znajdują się w obszarze lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przytoczonego Studium, dla obszaru opracowania określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej, o pow. ok. 1,53 ha,
- 2) **UP** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów składowo-magazynowych i produkcyjnych, o pow. ok. 3,66 ha,
- 3) **KDG** - tereny drogi publicznej klasy głównej, o pow. ok. 0,56 ha,
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, o pow. ok. 0,3 ha,
- 5) **KPJ**- tereny ciągów pieszko-jezdnych, o pow. ok. 0,05 ha.

Głównym celem przedmiotowego planu, jest umożliwienie realizacji obiektów budowlanych służących szeroko rozumianej aktywności gospodarczej – w formie terenów usługowo-produkcyjnych (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2UP) oraz usługowych (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U). Dodatkowo, na wymienionych obszarach, dopuszczono możliwość kontynuacji istniejących obecnie form przeznaczenia.

Ważnym elementem opracowania jest również planowany układ komunikacji wewnętrznej (oznaczony symbolem 02KDW i 03KPJ), wraz z regulacjami dotyczącymi powiązań z drogą wojewódzką nr 309, klasy głównej (oznaczoną symbolem 01KDGP).

Ponadto w przedmiotowym opracowaniu, wprowadzone zostały zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które wynikały głównie z zasad ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Opisane powyżej regulacje planistyczne spowodują także, że na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem, utraci moc (wcześniejsza) uchwała Nr XXX/158/1997 Rady Gminy Lipno z dnia 29 października 1997 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Dz. U. Woj. Leszczyńskiego z 1998 r. nr 3, poz. 8 z dnia 9 lutego 1998 r.).

Sposób realizacji wymagań 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;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na uzyskane wcześniej nierolnicze przeznaczenie gruntów III klasy bonitacyjnej, przedmiotowy projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zawarto regulacji z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na poszczególnych 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- zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów;
- 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;
- 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 prasie lokalnej, 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;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. 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 ciąg pieszo-jezdny i drogę wewnętrzną, którą należy powiązać z przyległą, istniejącą drogą publiczną;
- 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 istniejącego przystanku komunikacji, położonego w sąsiedztwie obszaru opracowania;
- 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 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Jednocześnie nowe tereny wskazane do zabudowy położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i częściowo wyposażonych w infrastrukturę techniczną ciągów komunikacyjnych.

**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

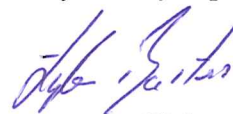
Na dochody Gminy Lipno wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

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

Koszty związane z realizacją ustaleń planu wystąpią w przypadku budowy sieci infrastruktury technicznej zaliczanych do zadań własnych gminy. Jednocześnie należy zaznaczyć, że uchwalenie planu nie nakłada ram czasowych wskazujących ostateczny termin ich realizacji.

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Lipno



Bartosz Zięba

