

Projekt

Druk nr69.....

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów
obręb Lipno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130) 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 III/17/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 4 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obręb 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 XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r. ze zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obręb Lipno, zwany dalej „planem”.

2. Obszary objęte planem obejmują trzy wybrane fragmenty terenów zlokalizowanych w Lipnie, w rejonie ulicy Spółdzielczej oraz ulicy Granicznej, zgodnie z granicami określonymi na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu Nr 1, stanowiąca integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu Nr 2, stanowiąca integralną część planu i załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 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) 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, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych, a także rozdzielcze sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 3) 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, a także jeżeli to wynika z ustaleń szczegółowych planu nadziemnych części budowli, 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;
- 4) 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) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. 1. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu Nr 2, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleni oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 symbolem MNW obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zakazuje się, lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się na:
 - a) 650 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem 1MNW,
 - b) 900 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami: 2MNW i 3MNW;
- 2) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 18 m na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem 1MNW,
 - c) 22 m na terenach oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami: 2MNW, 3MNW;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 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 poprzez przyległe do tych działek drogi publiczne lub drogi wewnętrzne.

§ 10. 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

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 1MNW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające, to jest spełniające warunek ust. 3, pod:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;

- 3) usługi gastronomi;
- 4) usługi zdrowia i opieki społecznej, przez które należy rozumieć wyłącznie usługi w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych;
- 5) usługi biurowe i administracji, przez które należy rozumieć obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.

3. Powierzchnia całkowita usług uzupełniających, o których mowa w ust. 2, nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku.

4. 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) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dla powierzchni nie większej niż 20% obrysu powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na powierzchnie biologicznie czynne, w szczególności w formie zieleni oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu Nr 1 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 1 wymiarami;
- 12) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

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

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 2MNW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;

- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 30° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) dla budynków niemieszkalnych oraz zadaszeń drugorzędnych części budynków takich jak: lukarny, zadaszenia nad wejściem, zadaszenia tarasów itp., dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dla powierzchni nie większej niż 20% obrysu powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 wymiarami;
- 11) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielienia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

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

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

§ 13.1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 3MNW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające, to jest spełniające warunek ust. 3, pod usługi handlu detalicznego.

3. Powierzchnia całkowita usług uzupełniających, o których mowa w ust. 2, nie może przekroczyć 35% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni zabudowy działki.

4. 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) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,3;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 9 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 30° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) dla budynków niemieszkalnych oraz zadaszeń drugorzędnych części budynków takich jak: lukarny, zadaszenia nad wejściem, zadaszenia tarasów itp., dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dla powierzchni nie większej niż 20% obrysu powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu Nr 2 wymiarami;
- 11) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w przypadku wydzielienia odrębnego lokalu użytkowego,
 - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

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

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

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 1KR przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, przez którą należy rozumieć drogę wewnętrzną 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 szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu Nr 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 1KP przeznacza się pod komunikację pieszo-rowerową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu Nr 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonego chodnika i ścieżki rowerowej, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-rowerowej; w ramach uzupełnienia zagospodarowania dopuszcza się zieleń i małą architekturę;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy należy powiązać z wyznaczonymi terenami komunikacji położonymi poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

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

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;

2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, 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.

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

3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym sieci drenarskiej.

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

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. Zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, a nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku realizacji kablowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV, obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach.

5. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 4 w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, 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.

§ 19. 1. Zakazuje się instalacji urządzeń pozyskujących energię z biomasy, biogazu i biopłynów.

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

§ 20. 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.

§ 21. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 22. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę 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.

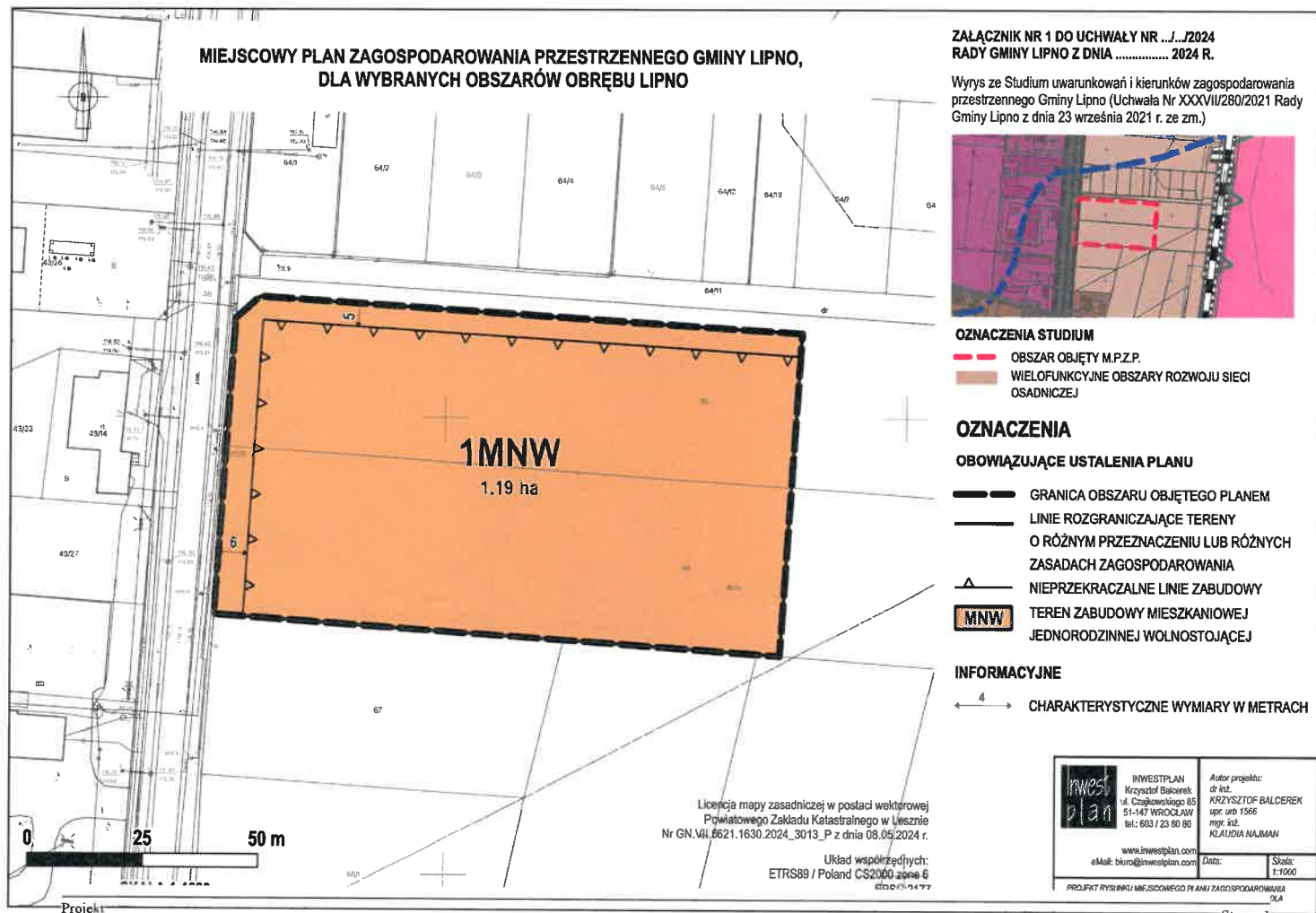
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

RADCA PRAWNY

mgr Paweł Tom



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA WYBRANYCH OBSZARÓW OBRĘBU LIPNO

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR .../.../2024
RADY GMINY LIPNO Z DNIA 2024 R.

Wyrusze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Nr XXXVIII/260/2021 Rady Gminy
Lipno z dnia 23 września 2021 r. ze zm.)



OZNACZENIA STUDIUM

- OBZAR OBJĘTY M.P.Z.P.
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEKształceń SIECI OSADNICZEJ
- WIELOFUNKCYJNE OBSZARY ROZWOJU SIECI OSADNICZEJ

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

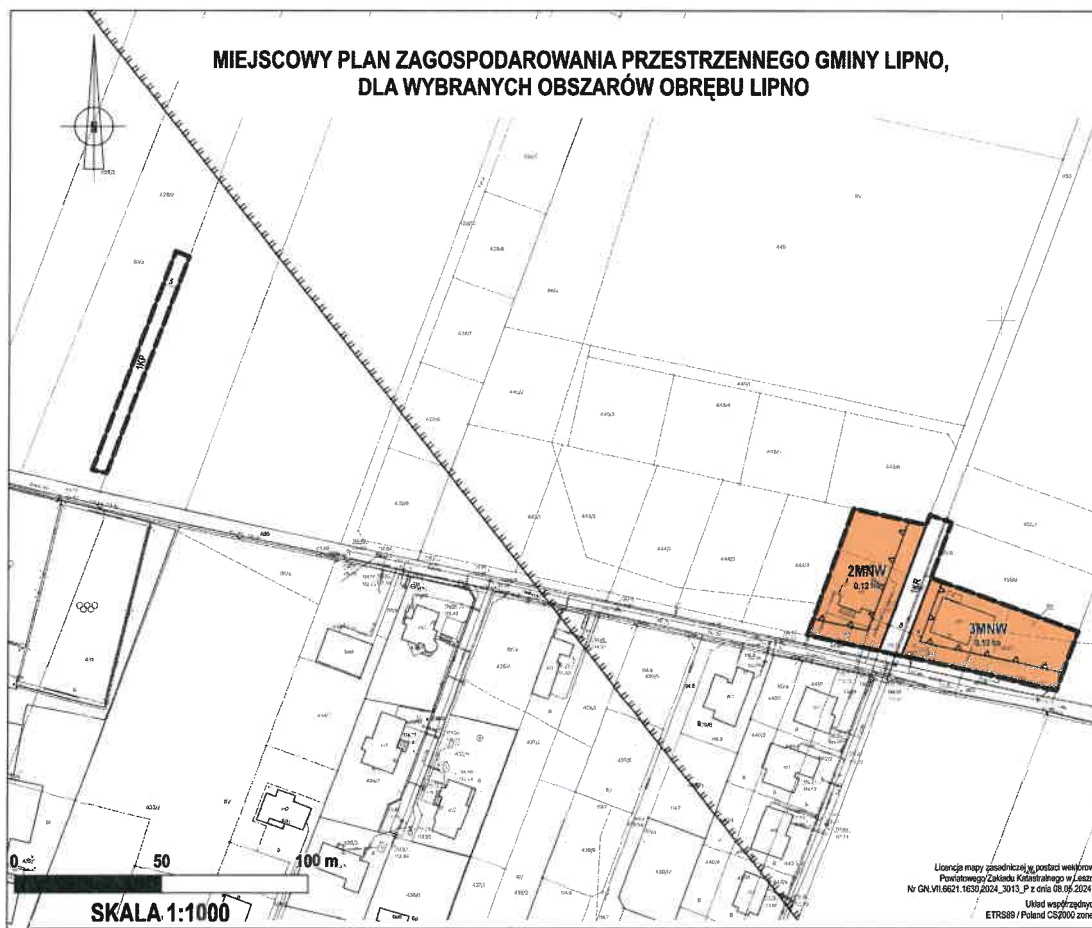
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICA ZŁOŻA GAZU "ŻAKOWO"

INFORMACYJNE

- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH



Licencja mapy geodezyjnej w postaci wektorowej
Powiatowego Zakładu Katastrального w Lesznie
Nr GN.VII.6621.1630.2024_3013_P z dnia 01.06.2024 r.
Układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 6

	RYWESTPLAN Krzysztof Balcerek ul. Chłopkowski 15 51-141 WROCŁAW tel. 71 323 12 80	
	Autor projektu: mgr inż. KRZYSZTOF BALCEREK mgr inż. KLAUDIA KALAMAN	Skala: 1:1000
PROJEKT WYKONANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW OBRĘBU LIPNO		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno

W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno tj. w dniach od 06.11.2024 r. do 09.12.2024 r. nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno, założono obsługę działek z terenów komunikacji położonych poza obszarami opracowania planu; dodatkowo określono układ komunikacyjny składający się z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem KR oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem KP; wyznaczone w planie tereny komunikacji nie stanowią dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 2. Z uwagi brak terenów dróg publicznych, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba podejmowania rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 2024 r.

Zalacznik5.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr III/17/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 4 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Lipno.

Obszary objęte planem obejmują trzy wybrane fragmenty terenów zlokalizowanych w miejscowości Lipno, w rejonie ulicy Spółdzielczej oraz ulicy Granicznej.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. ze zm.) obszar objęty planem miejscowym określony został jako wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej oraz wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej. Tym samym oznacza to, że głównie są to tereny pod realizację zabudowy.

Głównym celem sporządzenia planu są niewielkie zmiany układu komunikacyjnego, związane z dostosowaniem ustaleń planistycznych do podziałów własnościowych oraz aktualnego zagospodarowania działek objętych przedmiotowym opracowaniem.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 1,52 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 1,44 ha;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 0,04 ha;
- 3) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,04 ha.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że na obszarze objętym opracowaniem utracą moc uprzednio sporządzone plany miejscowe (w nieznacznych fragmentach) – przyjęte uchwałami:

- Nr XXXVII/279/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ul. Spółdzielczej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r. poz. 7235) – w rejonie ul. Spółdzielczej,

- Nr LXXII/545/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2024 r. poz. 1448) – w rejonie ul. Granicznej.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

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

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

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

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także poprzez uwzględnienie zasad projektowania uniwersalnego i 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 ze szczególnymi potrzebami;

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

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

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

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

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

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez udostępnienie w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej urzędu oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, informacji o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu, jak i informacji o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych, a także poprzez możliwość składania uwag i wniosków 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.

Przeprowadzono konsultacje społeczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, z których sporządzono raport. Podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie zaszła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych i częściowo bezpośrednio przyległych dróg istniejących; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych przy eliminacji tzw. podwójnej obsługi komunikacyjnej działek;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej, jednocześnie ustalenia planu nie wykluczają możliwość realizacji przystanków komunikacji;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie założono obsługę komunikacyjną z planowanych i częściowo istniejących dróg bezpośrednio przyległych do poszczególnych terenów, które służą zarówno pieszym jak i rowerzystom, ponadto zapewniono możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych, a także dopuszczono dla dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu.

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 LXXIV/564/2024 z dnia 26 marca 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno oraz 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 w latach 2018-2023”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

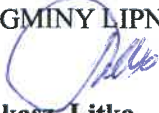
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego, może spowodować obciążenia finansowe gminy z tytułu realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także z tytułu wykupu terenu pod komunikację. Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb, a także naliczanie opłat adiacenckich od właścicieli nieruchomości z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (będące formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej). Dodatkowo opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości winna rekompensować koszty wykupu terenu pod nową komunikację o charakterze publicznym.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Lipno.

WÓJT GMINY LIPNO


Łukasz Litka