

Projekt

Druk nr119.....

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczych, położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 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 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) w związku z uchwałą Nr III/16/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 4 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczych, położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 terenów aktywności gospodarczych, położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w rejonie węzła „Lipno”, w obrębie geodezyjnym Targowisko, zgodnie z granicą, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające klasy przeznaczenia terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) strefa stanowiska archeologicznego, opisana oznaczeniem AZP;^{*}
- 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x220kV;

7) strefa zieleni.

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

- 1) **U-PS** – teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **KDG** – teren drogi głównej;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **N** – teren niesklasyfikowany.

3. Oznaczenie przebiegu granicy złoża gazu „Żakowo” wynika z przepisów odrębnych.

4. Pozostałe oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu miejscowego 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, zieleni towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu miejscowego dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie miejscowym nadziemnych części budynków, a także jeżeli to wynika z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nadziemnych części budowli; jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, zbiorniki retencyjne, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem klasy przeznaczenia wraz z wyróżniającym numerem.

§ 5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące realizacji przedsięwzięć oraz zagospodarowania terenów;
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z granicą przedstawioną w części graficznej planu miejscowego, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleni oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) obejmuje się ochroną strefę stanowiska archeologicznego, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem AZP 62-24/60, dla którego obowiązują przepisy odrębne, jak dla gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w strefie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, w przypadku przystąpienia do zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, obowiązują wymogi związane z przeprowadzeniem ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek wynoszą:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
 - b) 5 000 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalne szerokości frontu działek wynoszą:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 50 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują:

- 1) pasy technologiczne od istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV o szerokości:
 - a) 7 m, licząc po 3,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach,
 - b) 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii kablowych w obu kierunkach;
- 2) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x220kV, o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obu kierunkach, które dodatkowo oznaczone zostały w części graficznej planu miejscowego.

2. W pasach technologicznych:

- 1) od elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew; jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 2) od elektroenergetycznej sieci przesyłowej najwyższych napięć, o której mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują:
 - a) zakaz realizacji obiektów i miejsc przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji hałd, nasypów i roślinności wysokiej powyżej 3 metrów,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii,

- d) inne ograniczenia dotyczące zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych w szczególności dotyczących wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

3. Lokalizacja urządzeń i obiektów instalacji fotowoltaicznych dopuszczalna jest poza:

- 1) obszarem wokół słupów linii elektroenergetycznych, wyznaczonym w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa;
- 2) pasem pomiędzy słupami, wzdłuż osi linii elektroenergetycznych, o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
- 3) pasem na załomach trasy linii elektroenergetycznych, znajdującym się na przedłużeniu osi linii, o długości równej trzykrotnej wysokości słupa (liczonej od jego fundamentu) i szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

§ 10. W zakresie ustaleń dotyczących systemu komunikacyjnego, w tym powiązań z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) dostęp poszczególnych działek do drogi publicznej należy, z zastrzeżeniem pkt 2, zapewnić poprzez drogę gminną klasy lokalnej, oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL** - teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się dostęp poszczególnych działek do drogi publicznej poprzez teren drogi wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, wyłącznie w przypadku powiązania tego terenu z drogami publicznymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje klasyfikacja dróg zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów komunikacji zawartymi w rozdziale 3;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do poszczególnych nieruchomości w formie wyodrębnionych działek, o szerokości min. 10 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami rozdziału 3 dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDG** - teren drogi głównej oraz symbolem **1KDL** - teren drogi lokalnej.

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 1%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Ustala się teren usług lub składów i magazynów, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1U-PS**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1, pod:

- 1) usługi, w zakresie których dopuszcza się:
 - a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) usługi handlu hurtowego,
 - c) usługi rzemieślnicze,
 - d) usługi biurowe i administracji;
- 2) składy i magazyny, w tym również takie jak: centra logistyczne, spedycyjne, przeładunkowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1, następujące przeznaczenia uzupełniające:

- 1) produkcja przemysłowa, w formie instalacji przemysłowych związanych z obsługą centr logistycznych, spedycyjnych, przeładunkowych;
- 2) stacje paliw;

- 3) myjnie samochodowe;
- 4) elektrownie słoneczne, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9;
- 5) obsługa komunikacyjna w formie: parkingów i garaży, placów manewrowych, otwartych placów magazynowych, dojazdów, o których mowa w § 10 pkt 4.

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:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) 25 metrów dla budynków,
 - b) 30 metrów dla obiektów związanych z procesami technologicznymi, w szczególności takich jak: maszty, kominy, konstrukcje wieżowe;
- 6) obowiązują dachy płaskie bądź strome, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca do parkowania, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania w stosunku do 3 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - b) 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.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego strefę zieleni, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) co najmniej 80% strefy zieleni należy zagospodarować roślinnością w formie zieleni wysokiej uzupełnionej zielenią średnią i niską,
- 2) w strefie zieleni dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, a także liniowe obiekty infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się teren drogi głównej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDG**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod drogę główną, stanowiącą drogę publiczną o parametrach klasy głównej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 15. 1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod drogę lokalną, stanowiącą drogę publiczną o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi w części graficznej planu miejscowego;

- 2) obowiązuje wydzielona jezdnia wraz z pozostałymi częściami drogi realizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dopuszcza się zagospodarowanie przeznaczone do: ruchu pieszych, rowerów oraz postoju pojazdów;
- 3) obowiązuje wydzielenie części drogi pod zieleń przydrożną w formie szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją przedstawioną w części graficznej planu miejscowego.

§ 16. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, stanowiącą drogę wewnętrzną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokości pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi w części graficznej planu miejscowego;
- 2) obowiązuje wydzielona jezdnia;
- 3) obowiązuje wydzielenie części drogi pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi dla rowerów i drogi dla pieszych, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w formie drogi dla pieszych i rowerów;
- 4) obowiązuje wydzielenie części drogi pod zieleń przydrożną w formie szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją przedstawioną w części graficznej planu miejscowego.

§ 17. 1. Ustala się tereny niesklasyfikowane, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: **1N** i **2N**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod rowy melioracyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem: obiektów komunikacyjnych zapewniających przejście lub przejazd przez rów melioracyjny, liniowych sieci technicznych oraz obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania rowów.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18. 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, w tym wewnętrznych rozwiązań technicznych.

4. Przy poborze wody w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowych, a także z uwagi na wymaganą ochronę przeciwpożarową obiektów, należy zastosować wewnętrzne rozwiązania techniczne.

§ 19. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
- 2) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych, w tym przeznaczonych do magazynowania ścieków, a także do ich oczyszczania i podczyszczania w lokalnych oczyszczalniach, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczania ścieków do odpowiednich parametrów;
- 6) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym poprzez zachowanie możliwie największej powierzchni nieutwardzonej oraz rozsączanie wód do gruntu; dopuszcza się również zastosowanie rozwiązań i urządzeń wodnych zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione oraz ich gospodarcze wykorzystanie;
- 7) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, cieków i zbiorników wodnych dopuszcza się odprowadzenie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ wyłącznie tej części wód opadowych i roztopowych, której zagospodarowanie zgodnie z pkt 6 nie było możliwe.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu miejscowego dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną oraz odnawialne źródła energii, których realizacja nie jest sprzeczna z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. Poprzez tereny oznaczone w planie symbolami: **1U-PS i 1KDL** przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x220kV – dopuszcza się budowę, rozbudowę, odbudowę i przebudowę wzdłuż trasy istniejącej linii, przy czym nie wyklucza się możliwości lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do jej eksploatacji, w tym słupów, w innych niż dotychczasowe miejscach.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

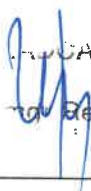
§ 23. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 24. 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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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


RENATA TORZ
107/91

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Nr XXXVII/280/2021
Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. ze zm.)



- [illegible]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- | | |
|----------------------------------|--|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIĘDZOGOSIARZ (objęcie obszaru planem polikulary w całości w granicach Obszaru Cierierogowego Kropozawu "Kompleks leśny Śmigiel-Świętociociaos") |
| | LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNAČENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKŁAZALNE LINE ZABUDOWY |
| | TEREN USŁUG I LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW |
| | TEREN DROGI GŁÓWNEJ |
| | TEREN DROGI LOKALNEJ |
| | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| | TEREN NIESKŁASYFIKOWANY (RÓW MELIORACYJNY) |
| | STREFA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO, OPIŚANA OZNACZENIEM AZP |
| | PAS TECHNOLOGICZNY OD LINEI ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2x220KV |
| | STREFA ZIELENI |
| WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH | |
| | GRANICA ZŁOŻA GAZU "ŻAKOWO" |
| INFORMACYJNE | |
| | LINEA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2x220KV RELACJA PLEWISKA - POLKOWICE I PLEWISKA - LESZNO |
| | ORIENTACYJNY PRZEBIEG KOMUNIKACJI PIESZO-ROWOWEJ |
| | ORIENTACYJNA LOKALIZACJA GŁÓWNEGO WIĄZDU NA TEREN |
| | ORIENTACYJNY KIERUNEK KONTYNUALNY UKŁADU KOMUNIKACJI DROGOWEJ |
| | ORIENTACYJNA LOKALIZACJA SZPALEDRÓW DRZEW |
| | CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRAH |

1U-PS

0 100 200 m

SKALA 1:2000

Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej
 Powiatowego Zakładu Katastrального w Lesznie
 Nr GN.VII.6621.672.2024_3013_P z 22.02.2024 r.

União Europeia
ETRS89 / Poland CS2000 zone 8
EPSG:2172

INTERST PLAN
 Interst Plan
 51-147 4000/AR
 102-162 02 00 80

www.interstplan.com
 eMail: burg@interstplan.com

Ausgangspunkt
 ist die
GRUNDSTÜCKS-DALGERHE
 von der 1986
 mit der
KLARER WANDER

Interst Plan ist ein Unternehmen
 für die Entwicklung und Realisierung
 von Immobilienprojekten. Die
 Interst Plan ist ein Unternehmen
 für die Entwicklung und Realisierung
 von Immobilienprojekten. Die

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności
gospodarczych położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309**

W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczych położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309 tj. w dniach od 14.05.2025 r. do 13.06.2025 r. nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) 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. 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczych, położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono przebudowę i rozbudowę drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL; dodatkowo wyznaczono nowy teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, który nie stanowi drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej założono:
 - a) budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej.
2. Realizację zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, właściwe podmioty i jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Lipno.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu miejscowego wykonane zostało na podstawie uchwały Nr III/16/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 4 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczych, położonych w rejonie drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309.

Przeważająca część tego obszaru leży w obrębie Targowisko. Opracowanie obejmuje teren o powierzchni około 37,97 ha, położony pomiędzy drogą ekspresową S5, a drogą wojewódzką nr 309.

Obecnie znaczna część obszaru objętego opracowaniem jest już uwzględniona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/270/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r., Nr 136, poz. 2604). Aktualne przeznaczenie tego terenu obejmuje grunty rolne z zakazem zabudowy. Jednocześnie, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi 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 ten, z uwagi na swoje dogodne położenie względem najważniejszych ciągów komunikacyjnych gminy został przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczej.

Głównym celem opracowania jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na funkcje związane z działalnością składowo-magazynową i usługową. Warto również podkreślić, że zgodnie z art. 65 ust. 1 i 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 ze zm.) studia gminne zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r. Oznacza to, że opracowanie przedmiotowego planu miejscowego odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.

Uwzględniając zapisy powyższego Studium oraz istniejące uwarunkowania przestrzenne, w planie wyznaczono następujące tereny, oznaczone następującymi symbolami i opisami klas przeznaczenia:

- 1) **U-PS** – teren usług lub składów i magazynów, o powierzchni 33,117 ha,
- 2) **KDG** – teren drogi głównej, o powierzchni 1,597 ha,
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej, o powierzchni 0,991 ha,
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 1,954 ha,
- 5) **N** – teren niesklasyfikowany (rowy melioracyjne), o łącznej powierzchni 0,310 ha.

Należy również zaznaczyć, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że w jego granicach straci moc dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/270/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r., Nr 136, poz. 2604).

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

W planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, 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, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatność na zmiany klimatu – poprzez: ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi; ograniczenia wynikające z położenia planu miejscowego w obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa”; ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, a także ustalenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnych oraz 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, a część obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z granicą przedstawioną w części graficznej planu miejscowego, znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża gazu „Żakowo”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zapisy dotyczące ochrony stanowiska archeologicznego; jednocześnie na obszarze opracowania nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej,

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

5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi oraz złożonymi wnioskami interesariuszy,

6) prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także poprzez rozszerzenie możliwości korzystania z nieruchomości poprzez zmianę przeznaczenia,

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 miejscowego 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 miejscowym,

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 gminy 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,

12) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska; na obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

13) potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez określenie terenów zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z pominięciem gruntów najwyższych klas bonitacyjnych - najbardziej przydatnych do produkcji rolnej.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono złożone do planu miejscowego 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 bezpośrednio przyległej drogi gminnej (teren 1KDL) oraz drogi wewnętrznej przyległej do drogi wojewódzkiej nr 309 (1KR), w przypadku jej powiązania z drogami publicznymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie miejscowym nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie założono dalsze funkcjonowanie istniejących połączeń transportu zbiorowego,

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie miejscowym ustalono obowiązek wydzielienia nowego ciągu komunikacji pieszko-rowerowej, a także dopuszczono w ramach terenu drogi lokalnej zagospodarowanie przeznaczone na potrzeby ruchu pieszych i rowerzystów.

Ponadto, ze względu na składowo-magazynowy charakter planowanej zabudowy, która może generować uciążliwości związane z transportem, konieczne było wyznaczenie terenów przeznaczonych na jej realizację w oddaleniu od obszarów mieszkaniowych, a jednocześnie w dogodnym położeniu względem kluczowych szlaków komunikacyjnych gminy - drogi ekspresowej S5 (wraz z węzłem „Lipno”) oraz drogi wojewódzkiej nr 309.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 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 r. 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 pt. „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 oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w ciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

W planie nie przewiduje się realizacji inwestycji wymagających wykupu nowych terenów pod gminne cele publiczne (nowy teren komunikacyjny obejmuje wyłącznie drogę wewnętrzną). Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego, może spowodować obciążenia finansowe gminy z tytułu budowy drogi gminnej (KDL) oraz nowej sieci infrastruktury technicznej. Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb, a także naliczanie opłat adiacenckich od właścicieli nieruchomości z tytułu podziału nieruchomości, a także budowy urządzeń infrastruktury technicznej (będące formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej).

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

WÓJT GMINY LIPNO


Łukasz Litka