**Uchwała Nr XX/120/2025  
Rady Gminy Lipno**

z dnia 26 czerwca 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.**Ilekroć 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, zieleń 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 zieleń 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 80º do 100º.

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

**§ 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.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/120/2025  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 26 czerwca 2025 r.  
[Zalacznik1.pdf](file:///C:\Users\ibieganska\AppData\Local\Temp\Legislator\0C6C4929-2E4A-4718-A45B-EA07295D2D3B\Zalacznik1.pdf)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/120/2025  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 26 czerwca 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 XX/120/2025  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 26 czerwca 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. Realizacje zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, właściwe podmioty i jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Lipno.

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

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) obligacji komunalnych,

f) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

g) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/120/2025  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 26 czerwca 2025 r.  
[Zalacznik4.gml](file:///C:\Users\ibieganska\AppData\Local\Temp\Legislator\0C6C4929-2E4A-4718-A45B-EA07295D2D3B\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 wydzielenia nowego ciągu komunikacji pieszo-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.