



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 lutego 2024 r.

Poz. 1448

### UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 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) w związku z uchwałą Nr L/370/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309, 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.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje północny fragment miejscowości Lipno, przyległy do drogi wojewódzkiej nr 309, w rejonie ulic: Krańcowa, Sportowa, Graniczna, Błotna i Św. Królowej Jadwigi, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV.

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) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) UR – teren usług kultu religijnego;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 7) KDG – teren drogi głównej;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) IE – teren elektroenergetyki;
- 13) I-ZP – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, a także przedstawione poza granicami obszaru opracowania planu, 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) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów wewnętrznych, ramp wewnętrznych;
- 4) 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;
- 5) 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 oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, 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,
  - d) dopuszcza się przebudowę i remonty budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) zakazuje się odbudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) 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) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów 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**

**§ 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 wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, 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, 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 zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: US i US-ZP, ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) zakazuje się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, 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.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się na:
- a) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MNW-U, UR,
  - d) 650 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U, z zastrzeżeniem lit. c,
  - e) 600 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) 900 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW, 20MNW i symbolem US-ZP,
  - g) 600 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach;
- 2) w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji, minimalna powierzchnia działek wynosi 12 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
- a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 17 m w przypadku pozostałych działek, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 22 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW i 20MNW;
- 4) 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 pasy technologiczne od dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej średniego napięcia SN-15 kV;
- 2) 0,5 m, licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia nn-0,4 kV.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 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.

3. Pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono dodatkowo na rysunku planu oznaczeniem graficznym, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 31; jednocześnie w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego zgodnie z ust. 1.

**§ 10.** 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 i drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 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 30%.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 21MNW oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych 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, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 10) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia 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 objekty.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 600 m<sup>2</sup>.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 450 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 12MNW, 13MNW, 19MNW, 20MNW oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych 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, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 10) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania 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 m<sup>2</sup>.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U oraz opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich

budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;

- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 8, dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 35° do 45°;
- 8) dla budynków niemieszkalnych, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 10) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
  - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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 lub usług wynosi 650 m<sup>2</sup>.

4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 450 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 16.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MNW-U oraz opisany jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług* przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
- 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomię, rzemiosło usługowe, gabinety lekarskie i weterynaryjne, a także obiekty o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie.

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) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 10 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) obowiązują dachy płaskie lub strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) w przypadku działek wydzielanych pod samodzielne budynki usługowe obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 10) 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 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielania odrębnego lokalu użytkowego, usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych innych niż handel detaliczny,
  - d) 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,
  - e) 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 lub usług wynosi 1000 m<sup>2</sup>.



4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, 3US oraz opisane jako *teren usług sportu i rekreacji* przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2 pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takie jak: sale sportowe, sale gimnastyczne, baseny, siłownie, kręgielnie, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, odkryte baseny i lodowiska, siłownie plenerowe oraz place zabaw;
- 2) zabudowę usługową służącą obsłudze terenów sportu i rekreacji - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące działalności sportowo-rekreacyjnej jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dopuszczonych na terenie usług sportu i rekreacji,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług dopuszczonych na terenie,
  - 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.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR oraz opisany jako *teren usług kultu religijnego* przeznaczają się pod obiekty takie jak: kościoły, kaplice, domy zakonne i zgromadzeń religijnych, salki katechetyczne, biura parafialne i inne podobne służące kultowi religijnemu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające rozumiane jako towarzysząca usługom kultu religijnego działalność społeczna taka jak: dom parafialny, dom seniora, koło gospodyń wiejskich, przedszkole, żłobek.

3. 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) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 12 metrów;
- 6) dopuszcza się dominantę wysokościową w formie wieży kościelnej o wysokości nieprzekraczającej 25 metrów;
- 7) dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) 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,
  - c) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

**§ 19. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P oraz opisane jako *teren usług lub produkcji* przeznacza się, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, pod:

- 1) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) składy, magazyny i handel hurtowy;
- 3) obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów oraz działalność kurierską;
- 4) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów;
- 5) usługowo-produkcyjną działalność ogrodniczą;
- 6) produkcję energii pozyskiwanej z energii słonecznej, z dopuszczeniem urządzeń wolnostojących, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, dla których obowiązują strefy ochronne tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 7) działalność produkcyjną bądź usługowo-produkcyjną, w tym rzemiosło usługowo-produkcyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się prowadzenie działalności zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;

- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu dla pozostałych obiektów budowlanych wynosi 14 metrów;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako: płaskie, łukowe lub o symetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów usługowych,
  - d) 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,
  - e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 20. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-ZP oraz opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej* przeznacza się pod:

- 1) usługi sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć terenowe obiekty budowlane i urządzenia sportowe takie jak: boiska, korty, bieżnie, siłownie plenerowe oraz place zabaw;
  - 2) zieleni urządzoną.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy polegający na wykluczeniu możliwości realizacji budynków;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
  - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 900 m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
    - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni dopuszczonych obiektów sportu,
    - b) 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,
    - c) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG oraz opisany jako *teren drogi głównej* przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy głównej 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 szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności urządzenie: chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz opisane jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD oraz opisane jako *teren drogi dojazdowej* przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20 KR oraz opisane jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 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: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP oraz opisane jako *teren komunikacji pieszo-rowerowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod ciągi pieszo-rowerowe.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami: 9KP i 10KP pod dojście i dojazd do przyległych działek budowlanych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
- 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 zielen i małą architekturę.

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE oraz opisany jako *teren elektroenergetyki* przeznacza się pod kontenerową stację transformatorową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 5%.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem II-ZP oraz opisany jako *teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej* przeznaczają się pod:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

§ 28. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem IZP oraz opisany jako *teren zieleni urządzonej* przeznaczają się pod zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 29. 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.

§ 30. 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 w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

§ 31. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

3. W ramach przebudowy, o której mowa w ust. 2, rozumie się między innymi likwidację, zmianę przebiegu, bądź skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych.

4. Na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 32.** 1. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem instalacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

2. Zakazuje się instalacji urządzeń pozyskujących energię z biomasy, biogazu i biopłynów.

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

**§ 33.** 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.

**§ 34.** 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.

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

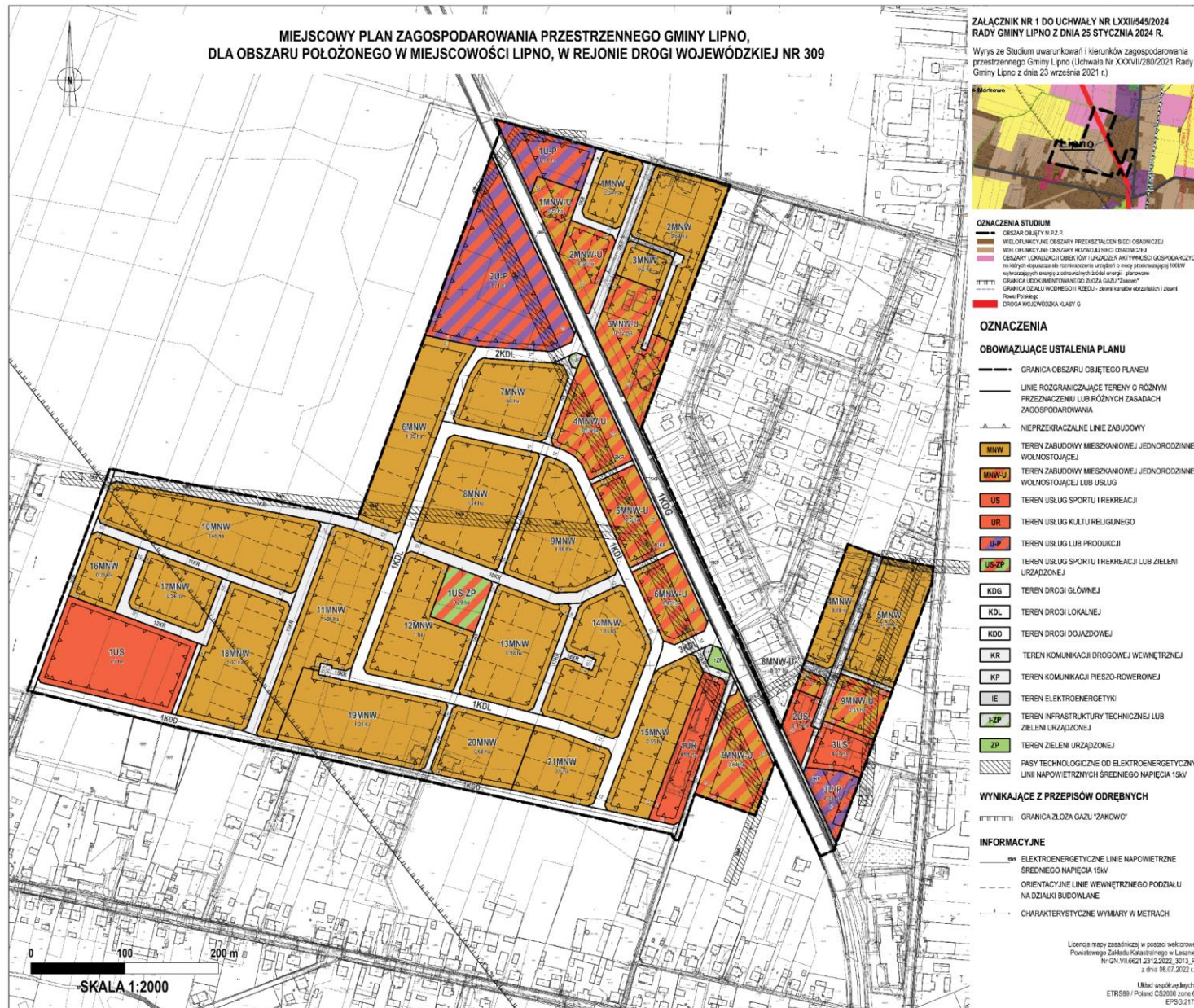
**§ 36.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lipno  
(-) Bartosz Zięba



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/545/2024  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 25 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tj. w dniach od 23.11.2023 r. do 14.12.2023 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia, tj. do 29.12.2023 r., nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/545/2024  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 25 stycznia 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 2023 r. poz. 977 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) 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie 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 budowę i rozbudowę dróg gminnych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL oraz dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD; dodatkowo określono układ komunikacyjny składający się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR, które nie stanowią dróg publicznych 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 LXXII/545/2024

Rady Gminy Lipno

z dnia 25 stycznia 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**