

**Uchwała Nr XLIII/298/2013
RADY GMINY LIPNO
z dnia 04 grudnia 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„wschodniej części Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r, poz. 647 ze zm.), a także w związku z **uchwałą Nr IX/69/2011 Rady Gminy Lipno z dnia 16 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego „wschodnia część Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice**, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipno”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno zmienionego Uchwałą nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno,

**RADA GMINY LIPNO
uchwala, co następuje:**

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „wschodnia część Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice**, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Dokładne granice obowiązywania planu określa załącznik graficzny nr 1 zatytułowany **„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „wschodnia część Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice”**, opracowany w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 opracowany w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Hełkroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia przyjęte niniejszą uchwałą;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) oznaczeniu elementów zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć ustalenia planu przedstawione na rysunku planu w formie symbolu graficznego, przedstawiające sposób kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające bezpośrednio z ustalenia przeznaczenia terenu;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żadna część budynku zawierająca pomieszczenia nie powinna przekroczyć;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 6%;
- 9) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć minimalną odległość od napowietrznej linii wysokiego napięcia, w jakiej jest możliwe prowadzenie robót budowlanych bez nadzoru operatora linii.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem w skali 1:2000 ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem „P”;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP”;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS”;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD”;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem „E”;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem „K”.

2. Obszar, przedstawiony na rysunku planu, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta i gminy;
- 2) granica opracowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) stanowisko archeologiczne,
- 5) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) pas zieleni izolacyjnej,
 - c) kablowa linia SN 15kV,
 - d) napowietrzna linia SN 15kV wraz ze strefą ochronną szer. 15m,
 - e) kanalizacja sanitarna z oznaczeniem przekroju,
- 6) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ze wskazaniem kierunku;

3. Oznaczenia niewymienione w pkt. 1 i 2, a przedstawione na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu miejscowego.

Rozdział II

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony oraz cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) określa się strefę ochronną linii napowietrznej 15kV stanowiącą pas technologiczny o szerokości po 7,5m w każdą stronę skrajnego przewodu linii w obszarze oznaczonym na rysunku planu;
- 2) napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15kV, dla której na rysunku planu nie określono strefy ochronnej należy przebudować oraz skablować. Dopuszcza się wyznaczenie innego przebiegu linii niż zostało to wskazane na rysunku planu.
- 3) elementami zagospodarowania przestrzennego wymagającymi ukształtowania są pasy zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu.

Rozdział III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 6.

Na terenie planu zakazuje się lokalizowania funkcji wymagających innego wykorzystania terenu niż zapisany w planie.

§ 7.

Plan nie przewiduje sytuowania obszarów wymagających zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku wystąpienia potrzeby wynikającej z zachowania warunków akustycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na terenach leżących poza obrębem planu należy zastosować odpowiednie rozwiązania projektowo-budowlane.

§ 8.

Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się zagospodarować zielenią.

§ 9.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego dlatego nakazuje się ze szczególną starannością przestrzegać zapisów §28.

Rozdział IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 10.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 64-24/23 podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).
2. Na obszarze, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11.

1. Cały obszar planu miejscowego jest objęty strefą „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie „W” ochrony konserwatorskiej, w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych i kulturowych warstw osadniczych, nakazuje się podjąć ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa.

Rozdział V

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12.

Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDz1, KDz2, KD11, KDd1, KDd2, ZP1 i ZP2 stanowią obszary przestrzeni publicznej.

§ 13.

1. Dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i utrzymania porządku.
2. Zakazuje się sytuowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 14.

1. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na fasadach budynków.
2. Dopuszcza się stawianie wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem.
3. Zakazuje się stawiania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych niepołączonych trwale z gruntem.

Rozdział VI

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU OBJĘTEGO RYSUNKIEM PLANU w skali 1:2000

§ 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami „P1”, „P2” i „P3” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie takich jak obiekty małej architektury, ogrodzenia, kominy, miejsca parkingowe itp.;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy usytuowana zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 15% całkowitej powierzchni działki;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 16,00m,
 - b) w przypadku wymagań technologicznych dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,00m,
 - c) dachy płaskie;
- 9) dostęp do drogi publicznej zapewnić z przyległych terenów dróg publicznych lub przez drogi wewnętrzne;
- 10) obiekty budowlane takie jak budynki i wiaty należy sytuować równolegle lub prostopadłe do drogi publicznej, z której działka ma dostęp;
- 11) sposób wykorzystania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny uciążliwości wykraczającej poza teren działki, zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, powietrza atmosferycznego oraz z uwagi na emisję hałasu;
- 12) nakazuje się przebudowę linii SN 15kV w zakresie i zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §5 pkt 2 oraz §26;
- 13) miejsca postojowe należy wyznaczyć w miarę potrzeb, jednak nie mniej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 pracowników dojeżdżających indywidualnie, nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) 1 miejsce dla autobusu na 30 pracowników dowożonych autobusem,
 - c) 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego z naczepą na każde 5000 m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynowego, nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1,00ha;
- 15) dla wyznaczanych w granicach obszaru dróg wewnętrznych dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni mniejszej niż wskazana w pkt 14 pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych;
- 16) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

§ 16.

Dla terenu oznaczonego symbolem „ZP1” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 65% całkowitej powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się budowę poprzecznych dróg wewnętrznych;
- 4) nawierzchnię dróg wewnętrznych nakazuje się wybudować z elementów rozbielanych, np. kostka brukowa lub płyty betonowe;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane mające na celu utrzymanie i konserwację istniejących obiektów budowlanych;
- 6) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego symbolem „ZP2” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 65% całkowitej powierzchni terenu;
- 3) nawierzchnię dróg wewnętrznych nakazuje się wybudować z elementów rozbielanych, np. kostka brukowa lub płyty betonowe;
- 4) nakazuje się nasadzenie drzew zgodnie w ciągu pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem „KDz1” ustala się obowiązujące parametry dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej wraz z obiektami i infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sposób zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających zgodny z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego symbolem „**KD11**”, „**KD12**” i „**KD13**” ustala się obowiązujące parametry dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej wraz z obiektami i infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 lub 40,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sposób zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających zgodny z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych symbolami „**KDd1**” i „**KDd2**” ustala się obowiązujące parametry dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej wraz z obiektami i infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m;
- 3) dopuszcza się sposób zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających zgodny z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego symbolem „**E1**” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane mające na celu utrzymanie i konserwację istniejących obiektów budowlanych;
- 3) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego symbolem „**K1**” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane mające na celu utrzymanie i konserwację istniejących obiektów budowlanych;
- 4) zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,01% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego symbolem „**WS1**” i „**WS2**” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nakazuje się utrzymanie należytego stanu i drożności cieku wodnego;
- 3) dopuszcza się budowę poprzecznych dróg wewnętrznych;

- 4) nawierzchnię dróg wewnętrznych nakazuje się wybudować z elementów rozbieralnych, np. kostka brukowa lub płyty betonowe;
- 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 0,1% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział VII

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 24.

1. Parametry działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału powinny być zgodne z zapisami w rozdziale VI omawiającymi ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby sytuowania dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
4. Granice działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału powinny być prostopadłe lub równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych, z których działki mają dostęp, z dopuszczalną tolerancją do 5°.
5. Linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu, należy traktować jako obowiązujące linie podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Dopuszcza się odstąpienie od podziału nieruchomości wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu o ile brak podziału pozwala na użytkowanie poszczególnych części nieruchomości zgodnie z planem.

Rozdział VIII

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy system komunikacji składa się z terenów dróg oznaczonych symbolami KDz1, KDz2, KD11, KDd1 i KDd2 – droga publiczne;
- 2) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
- 3) w przypadku sytuowania obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej. Rozwiązania szczegółowe dla systemu komunikacji, o którym mowa w pkt 1, powinny zapewnić podstawowe warunki dojazdu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej (odpowiednie szerokości, łuki zakrętów i skrzyżowań, place do zawracania itp.).

§ 26.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:

- 1) podczas wykonywanych robót budowlanych stanowiska pracy, składowiska wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych w miarę możliwości należy usytuować poza strefą ochronną napowietrznych linii elektromagnetycznych zachowując obowiązujące przepisy w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 2) w związku z §5 pkt 2 niniejszej uchwały należy przebudować oraz skablować linię SN 15kV, dla której na rysunku planu nie oznaczono strefy ochronnej;
- 3) w przypadku potrzeby prowadzenia robót budowlanych przy użyciu maszyn lub innych urządzeń technicznych w strefie ochronnej należy uzgodnić bezpieczne warunki pracy z operatorem linii. Warunki nadzoru, konieczności wyłączenia i podobne uzgodnić z operatorem linii;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zakresie SN i NN w formie infrastruktury podziemnej;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowniczych;
- 6) dla nowoprojektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 7) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej dokonać na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;

- 8) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa stanowiących cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych i dróg.

§ 27.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej, a ścieki odprowadzić do kanalizacji przyłączonej z istniejącą oczyszczalnią ścieków;
- 2) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowoprojektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody;
- 3) przyłączenie nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dokonać po uprzednim uzyskaniu warunków przyłączenia z zarządcą sieci;
- 4) w przypadku prowadzenia produkcji, wiążącej się z wytworzeniem ścieków przemysłowych należy spełnić przepisy w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 5) w przypadku szczytowego odprowadzenia ścieków w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców, mających na celu zmagazynowanie i późniejsze odprowadzenie ścieków;
- 6) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a następnie do rowu odwadniającego, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości;
- 7) wody opadowe z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego;
- 8) nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
- 9) w przypadku potrzeby dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji i wodociągów stanowiących cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych i dróg.

§ 28.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

- dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji granicach działek budowlanych i dróg, stanowiących cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych i dróg.

Rozdział IX

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 29.

1. Dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych, w tym materiałów sypkich i kruszyw na wolnym powietrzu jedynie w wypadku prowadzenia prac budowlanych na terenie.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

Rozdział X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30.

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1205) grunty klasy III przeznaczone zapisami planu na cele nierolnicze uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją ministra właściwego do spraw rozwoju wsi nr GZ.tr.057-602-338/13 z dnia 25 lipca 2013 r.

§ 31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Lipno

Tadeusz Hofmański

Uzasadnienie

Przed przystąpieniem do prac nad planem dokonano analizy zasadności oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipno”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno zmienionego Uchwałą nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno. W w/w Studium wyznaczono obszar w obrębie wsi Wilkowice przylegający do granic miasta Leszno, przeznaczony na lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych. Następnie Rada Gminy Lipno podjęła uchwałę Nr IX/69/2011 z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „wschodnia część Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice.

Obszar planu znajduje się bezpośrednio przy granicy z miastem Leszno i znajdującą się tam strefą przemysłową VASA. Na większości tego obszaru Rada Gminy Lipno w dniu 25 września 2006 roku przyjęła uchwałę nr XLII/259/2006 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 177, poz. 4137). Plan ustalił tereny, na których możliwe jest lokalizowanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz przewidział układ komunikacyjny i infrastrukturę do obsługi tych terenów. Droga zbiorcza biegnie bezpośrednio przy granicy miasta Leszno i gminy Lipno, oddzielając tereny przemysłowe ulokowane w mieście od tych zlokalizowanych w obrębie wsi Wilkowice.

Ponieważ inwestycje drogowe nie zostały zrealizowane, a dynamika rozwoju firm zasiedlających strefę przemysłową spowodowała wypełnienie zarezerwowanych dla strefy terenów w przewidzianym przez miasto Leszno obszarze, dlatego powstała potrzeba zmiany obowiązującego planu z 25 września 2006 roku. Celem projektu planu jest modyfikacja zaprojektowanego układu komunikacyjnego oraz rozwinięcie terenów przemysłowych w sposób umożliwiający spójne i racjonalne wykorzystanie obszaru przez zasiedlające go firmy.

W uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „wschodnia część Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice przyjęto, że na obszarze, który przeznaczony jest na lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, wyznaczone zostaną rozmieszczone tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi. Stąd w uchwale znalazły się przepisy ustalające:

- 1) Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, symbolem „P”,
 - b) tereny zieleni urządzonej, symbolem „ZP”,
 - c) tereny dróg publicznych, symbolem „KD”,
 - d) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka kanalizacja symbolem „E”,
 - e) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja symbolem „K”;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) ustalenia szczegółowe;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W czasie prowadzonych prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235).

Przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania ustaleń planu z powołanymi do tego urzędami i instytucjami zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r, poz. 647 z późn. zmianami) oraz umożliwiającą partycypację społeczną w procesie planowania. Plan uzyskał pozytywną opinię powiatowej komisji urbanistycznej. Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z powołanymi do tego urzędami i instytucjami.

Ze względu na położenie obszaru planu przewidzianego pod nierolnicze wykorzystanie terenu na gruntach klasy IV i w części na gruntach klasy III o pow. powyżej 0.5 ha wystąpiono o zgodę na wyłączenie gruntów z użytku rolnego. Niezbędną zgodę uzyskano decyzją ministra właściwego do spraw rozwoju wsi nr GZ.tr.057-602-338/13 z dnia 25 lipca 2013 r. Plan nie obejmuje swoim zasięgiem terenów leśnych.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Podczas wyłożenia, dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipno”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno zmienionego Uchwałą nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Lipno

Tadeusz Hofmański