



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 czerwca 2025 r.

Poz. 5138

UCHWAŁA NR XIII/99/25 RADY GMINY LIPKA

z dnia 6 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. Poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 roku, poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Gminy Lipka NR XV/125/20 z dnia 31 stycznia 2020 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, gm. Lipka, Rada Gminy w Lipce uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, zwany dalej „planem”.

2. Granica opracowania - uchwalenia planu określona została na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem uchwala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) U – tereny usług,
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 3) PU – tereny produkcji i usług,
- 4) RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 5) R – tereny rolnicze,
- 6) ZL – lasy,
- 7) KD – tereny dróg publicznych,
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 9) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. Zakres ustaleń obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku;
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć wysokosprawne źródło ciepła, m.in.: kotły gazowe, kotły olejowe, kotły do spalania biomasy i paliw alternatywnych itp., dopuszczone do eksploatacji na podstawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię poziomych rzutów wszystkich istniejących i projektowanych budynków oraz wiat na działce, z wyłączeniem elementów nadwieszonych wystających poza obrys budynku jak balkony, wykusze, okapy, gzymsy itp.;
- 5) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć funkcję terenu, która przeważa na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

5. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

6. Tereny wymienione w ust. 1 o tej samej funkcji, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszą uchwałą lub rozdzielone terenami o innej funkcji oznaczono wyróżnikami cyfrowymi (1, 2, 3, ...).

7. Do czasu realizacji założeń planu tereny pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza te linie, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;
- 4) na terenach PU dopuszcza się lokalizację przed liniami zabudowy stróżówek i portierni, o powierzchni nie większej niż 25 m² ;
- 5) na terenach U, PU i RU nie ustala się obowiązującej geometrii dachu;
- 6) na terenach U i PU dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji inwestycji ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornika Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie;
- 2) na terenach objętych planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów zwiększonego ryzyka i zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenach U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach MN/U i RU zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć i instalacji emitujących odory nie wyposażonych w systemy dezodoryzacji i neutralizacji odorów;
- 7) zakaz lokalizacji kompostowni z wyjątkiem terenu 15PU;
- 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- 9) zagospodarowanie odpadów komunalnych – zgodnie z planem gospodarki odpadami, w ramach zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne – zgodnie z przepisami o odpadach;
- 11) obowiązek wykonania nawierzchni utwardzonych na terenach MN/U (jak dojazdy do garaży, miejsca postojowe, ścieżki itp.) w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych;
- 12) dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 13) w sąsiedztwie terenu objętego planem, w odległości ok. 350 m na południowy-wschód od granic planu, położony jest zakład zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zajmujący się rozczalaniem i pozbywaniem się cech użytkowych broni, amunicji i technologii, wyrobów o przeznaczeniu wojskowym i policyjnym oraz unieszkodliwianiem materiałów wybuchowych, zamieszczony w bazie „POWAŻNYCH AWARII” pod pozycją 305/2/1452: jego sąsiedztwo wiąże się z ryzykiem wystąpienia skutków poważnej awarii także w granicach m.p.z.p.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się szczególnych zasad w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) dla terenów PU:
 - a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m;
- 2) dla terenów U:
 - a) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m;

3) dla pozostałych terenów nie ustala się zasad podziału.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji wewnętrznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zasięg powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lądowiska, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) strefy kontrolowane wzdłuż projektowanych gazociągów średniego ciśnienia – o szerokości 1,0 m (0,5 m od osi gazociągu w obie strony), w której możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami odrębnymi;
- 3) pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w których możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami odrębnymi:
 - dla linii napowietrznych WN-110 kV – o szerokości nie mniejszej niż 40,0 m (20,0 m od osi linii w obie strony),
 - dla linii napowietrznych SN-15 kV – o szerokości nie mniejszej niż 14,0 m (7,0 m od osi linii w obie strony),
 - dla linii napowietrznych nn-0,4kV – o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m (3,5 m od osi linii w obie strony),
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – o szerokości nie mniejszej niż 0,5 m (0,25 m od osi linii w obie strony).

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zachowanie ciągłości jezdni, chodników i ścieżek pieszo-rowerowych w granicach obszaru objętego planem oraz ich powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, dostępność komunikacyjna terenów objętych planem do zewnętrznego układu komunikacyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych/garaży dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) minimum 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) minimum 8 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,
 - c) minimum 5 stanowisk postojowych na każde 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie dla zakładów produkcyjnych, magazynów i składów.
- 3) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obrębie terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych zatok parkingowych oraz budowę chodników i ścieżek rowerowych – w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu.

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: transformatorów, stacji elektroenergetycznych, stacji pomp, przepompowni itp., o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref kontrolowanych i pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na działkach wydzielonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, takie jak: nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszczalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość obiektu i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) podstawowe urządzenia liniowe niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt. 2) i 4) pod warunkiem zachowania możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu, według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
- 6) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej;
- 7) przy budowie, przebudowie i rozbudowie sieci wodociągowej obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 8) dopuszcza się budowę własnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 9) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji ściekowej;
- 10) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych; dopuszcza się realizację wspólnych rozwiązań dla kilku nieruchomości;
- 11) ogrzewanie budynków poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy określonej w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 25% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 7) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 30°–45° lub z dachami płaskimi, wysokość do 10,0 m;
- 8) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, o wysokości do 5,0 m, z dachem jedno- lub dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45°;
- 9) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 14. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 2MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 25% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
- 7) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 30°–45° lub z dachami płaskimi, wysokość do 10,0 m;
- 8) budynki usługowe, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 30°–45° lub z dachami płaskimi, wysokość do 18,0 m,

- 9) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, o wysokości do 5,0 m, z dachem jedno- lub dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45°;
- 10) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 15. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 1U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki usługowe z dachami płaskimi;
- 9) wysokość zabudowy do 15,0 m.

§ 16. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 2U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,8;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki usługowe z dachami płaskimi;
- 9) wysokość zabudowy do 15,0 m.

§ 17. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 3U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 15% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,6;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki usługowe z dachami płaskimi;
- 9) wysokość zabudowy do 15,0 m.

§ 18. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 1PU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

- 2) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,1;
- 7) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) wysokość zabudowy do 15,0 m, dopuszcza się lokalne przekroczenia wyznaczonej wysokości budowli takich jak kominy, maszty itp. – w przypadkach uzasadnionych technologią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie 1PU dopuszcza się lokalizację instalacji do wytwarzania i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii.

§ 19. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 2PU-12PU, 15PU-18PU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałas w środowisku;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,8;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4;
- 7) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) wysokość zabudowy do 20,0 m, dopuszcza się lokalne przekroczenia wyznaczonej wysokości budowli takich jak kominy, maszty itp. – w przypadkach uzasadnionych technologią, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Na terenach dopuszcza się lokalizację instalacji do wytwarzania i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii.

3. Na terenie 2PU dopuszcza się wyznaczenie strefy lądowiska dla statków powietrznych, objętej zasadami zabudowy i zagospodarowania zgodnymi z przepisami odrębnymi, której maksymalny obszar oznaczono na rysunku planu linią przerywaną w kolorze czerwonym.

4. Na terenie 15PU dopuszcza się lokalizację kompostowni.

§ 20. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 13PU, 14PU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub zabudowy usługowej z wyłączeniem usług, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałas w środowisku;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,1;
- 7) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) wysokość zabudowy do 15,0 m, dopuszcza się lokalne przekroczenia wyznaczonej wysokości budowli takich jak kominy, maszty itp. – w przypadkach uzasadnionych technologią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach dopuszcza się lokalizację instalacji do wytwarzania i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii

§ 21. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego RU:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 50% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,2;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;
- 7) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) budynki z dachami płaskimi;
- 9) wysokość budynków do 10,0 m;
- 10) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych związanych z produkcją rolną – bez ograniczeń.

§ 22. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

§ 23. Ustala się następujące warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych R:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw rolnych i ogrodnich;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 95%;
- 4) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych retencyjnych i hodowlanych;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga w liniach rozgraniczających, z umieszczonymi w nich elementami drogi oraz urządzeniami z nią związanymi, wynikającymi z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) klasyfikacja dróg publicznych:
 - a) KDL – droga klasy lokalnej,
 - b) KDD – droga klasy dojazdowej,
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenów oznaczonych KDL:

- 1) 1KDL:

a) istniejąca droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 – 25,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDL:

a) istniejąca, częściowo projektowana droga gminna: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 – 30,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) włączenie drogi 2KDL do drogi wojewódzkiej nr 188 przez skrzyżowanie poza granicami planu.

3. Ustala się dla terenów oznaczonych KDD:

1) 1KDD – istniejąca droga dojazdowa do terenów R, ZL oraz projektowanych terenów PU, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 22,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDD – istniejąca droga dojazdowa do projektowanych terenów PU – szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 – 18,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDD – istniejąca droga dojazdowa do projektowanych terenów PU – szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;

4) 4KDD – istniejąca droga dojazdowa do projektowanych terenów PU – szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m.

§ 25. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 1KDW, 2KDW, 3KDW i 7KDW:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna pieszo-jezdna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz lokalizacji reklam;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych 4KDW, 5KDW i 6KDW:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna pieszo-jezdna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego E:

1) przeznaczenie: teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;

2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy 100% powierzchni terenu;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę urządzeń technologicznych;

4) wysokość zabudowy do 10,0 m.

§ 28. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lipka
(-) Piotr Wandas

[illegible][illegible]

Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR XXVIII/2021
RADY GMINY LIPKA
z dnia 08 czerwca 2021 r.

**Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XIII/99/25
RADY GMINY LIPKA
z dnia 06 czerwca 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 30 kwietnia 2025 roku do dnia 22 maja 2025 roku, w ustalonym terminie tj. do dnia 05 czerwca 2025 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR XIII/99/25
RADY GMINY LIPKA
z dnia 06 czerwca 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po
byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka uchwalonym Uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIV/358/23 Rady Gminy Lipka z dnia 26 stycznia 2023 roku, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów mających przeznaczenie jako tereny predysponowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej.

W granicach planu oraz w bliskim sąsiedztwie występuje sieć elektroenergetyczna. Nie występuje sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieć telekomunikacyjna. Obszar objęty planem posiada słaby dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Posiada natomiast dobry dostęp do infrastruktury drogowej. Na terenie tym istnieje duża sieć dróg o nawierzchni asfaltowej wybudowana w latach wcześniejszych, kiedy na terenie tym stacjonowało wojsko i funkcjonowało lotnisko wojskowe. W związku z czym wystąpi tylko konieczność naprawy, przebudowy i remontów sieci infrastruktury drogowej w związku z uchwaleniem planu.

Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Eko funduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/99/25
Rady Gminy Lipka
z dnia 6 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**