

**UCHWAŁA  
RADY GMINY LIPKA**

z dnia 8 września 2023 r.

**NR LII/398/2023**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic  
Szkolnej i Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Lipka, Rada Gminy w Lipce uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka, uchwalonego Uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 roku.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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 uchwała się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) UZ – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 4) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

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) 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;

- 2) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć ekologiczne i wysokosprawne źródło ciepła, takie jak: kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na podstawie odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm;
- 3) 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.;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – 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. Na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref kontrolowanych i pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejącej zabudowy gospodarczej w przypadku jej przebudowy i nadbudowy;
- 3) ustalenia dotyczące geometrii dachu nie dotyczą istniejącego budynku mieszkalnego w przypadku jego przebudowy i rozbudowy;
- 4) obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia wszystkich połaci dachu projektowanego budynku w obrębie min. 70% powierzchni rzutu dachu,
- 5) zasady projektowania kolorystyki budynków:
  - a) elewacje w odcieniach jasnych, pastelowych, z dopuszczeniem elementów ceramicznych, drewnianych i kamiennych w kolorach naturalnych,
  - b) pokrycie dachu dachówką, blachą lub papą w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym.
- 6) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej przy granicy działek budowlanych,
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie odpadów komunalnych: nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowaniu do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach;
- 3) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne – należy postępować zgodnie z zasadą, o której mowa w ustawie o odpadach lub przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
- 4) obowiązek wykonania nawierzchni utwardzonych na terenach MN i MW (jak dojazdy do garaży, miejsca postojowe, ścieżki itp.) z materiałów takich jak kostka brukowa, betonowa itp., ułożonych w sposób umożliwiający infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych;

- 5) sposób postępowania z masami ziemnymi z wykopów budowlanych:
- a) warstwę próchniczą należy wykorzystać do urządzenia terenów zielonych,
  - b) nadwyżki ziemi nieorganicznej należy wywozić w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne.
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych pasy technologiczne, w których możliwość inwestowania ograniczona jest przepisami odrębnymi:

- dla linii napowietrznych nn-0,4kV – o szerokości 7.0 m (3.5 m od osi linii w obie strony),
- dla linii kablowych nn-0,4kV – o szerokości 0.5 m (0.25 m od osi linii w obie strony).

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 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) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji ściekowej i sieci elektrycznej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych/garaży dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1 stanowisko postojowe/garaż na każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
  - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa terenów objętych planem wyłącznie z istniejących i projektowanych dróg gminnych, dopuszcza się pozostawienie zjazdu z drogi wojewódzkiej do istniejącego budynku mieszkalnego;
- 6) przy projektowaniu sieci wodociągowej obowiązek stosowania przepisów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie MW –w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż. W przypadku ograniczenia możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo-wodne) dopuszcza się możliwość odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN i UZ – w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 9) zaopatrzenie w media przez modernizację istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 10) w granicach planu dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) ogrzewanie budynków poprzez indywidualne systemy grzewcze oparte o niskoemisyjne i odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 500kW.

**§ 12.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej 10.0 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie szeregowej 7.0 m;
- 5) teren biologicznie czynny minimum 40% powierzchni działki;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.1;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.5;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0;
- 10) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 11) dachy płaskie, wysokość do 7.0 m,
- 12) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, wolnostojących lub dobudowanych, z dachem płaskim, o wysokości do 5.0 m;
- 13) w zabudowie szeregowej dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane;
- 14) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.4;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.3;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.2;
- 8) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 9) na wysokości powyżej 3.0 m od poziomu terenu dopuszcza się wysunięcie balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku do 2.0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30-45° albo dach płaski;
- 11) wysokość zabudowy do 14.5 m;
- 12) dopuszcza się budowę budynków garażowych, gospodarczych i o funkcji mieszanej, z dachem płaskim, o wysokości do 4.0 m;
- 13) dopuszcza się garaże wbudowane;
- 14) poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu oznaczonego UZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) teren biologicznie czynny minimum 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.1;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.3;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0.2;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.6;
- 7) budowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 9) wysokość zabudowy do 12.0 m.

**§ 15.** Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego KDD:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa 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) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Lipka

**Piotr Wandas**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/398/2023  
Rady Gminy Lipka  
z dnia 8 września 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 19 lipca 2023 r. do 09 sierpnia 2023 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 23 sierpnia 2023 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia technicznego: wodociągowej, kanalizacji ściekowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej – znajdujących się w pasach drogowych dróg gminnych i drogi wojewódzkiej. W związku z realizacją założeń planu nastąpi jedynie konieczność budowy infrastruktury drogowej, tj. odcinka drogi gminnej oznaczonego w planie KDD. Może wystąpić konieczność przebudowy istniejącej infrastruktury.

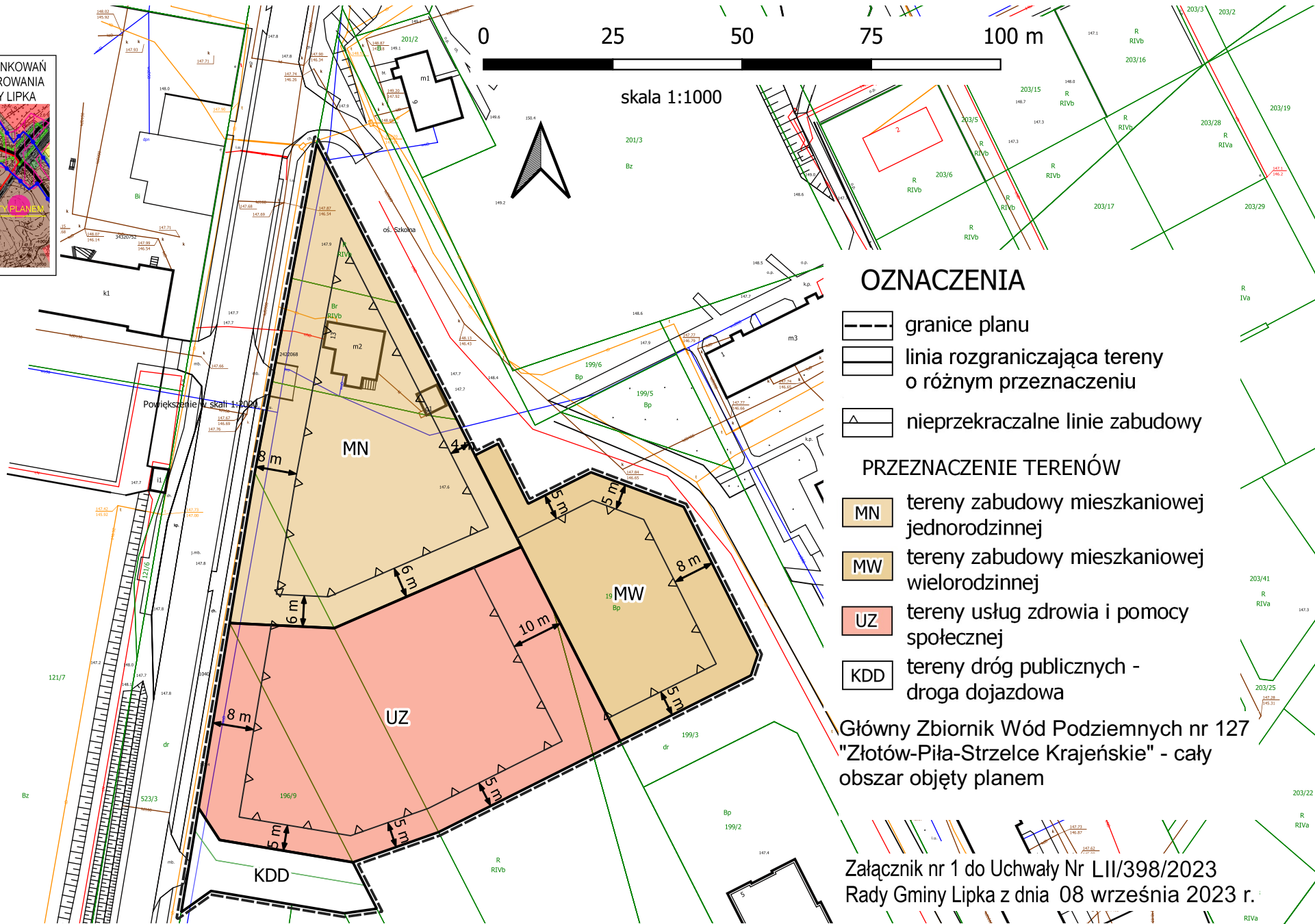
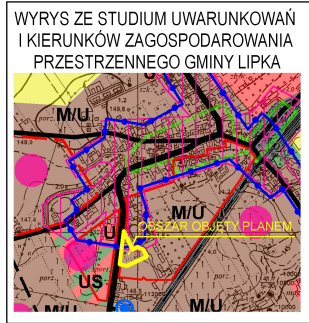
**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 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) innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

# Lipka - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/398/2023

Rady Gminy Lipka

z dnia 8 września 2023 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**

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr LII/398/2023**  
**Rady Gminy Lipka**  
**z dnia 8 września 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka  
w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki**

Podstawą prawną uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię 0,7747 ha i leży w centralnej części Lipki, pomiędzy ulicami Szkolną i Os. Szkolna.

Są to tereny nie zabudowane (z wyjątkiem istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego), użytkowane rolniczo (pola uprawne, ogrody).

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXVI/208/21 Rady Gminy Lipka z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr 35/99 Rady Gminy Lipka z dnia 28 czerwca 1999 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka (Uchwała Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 r.) obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia technicznego: wodociągowej, kanalizacji ściekowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej – znajdujących się w pasach drogowych dróg gminnych i drogi wojewódzkiej. Dojazd do terenu objętego planem odbywa się z drogi wojewódzkiej ul. Szkolnej i ul. Os. Szkolna.

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia części obszaru objętego uchwałą pod planowany przez Gminę Centrum Usług Społecznych i Zdrowotnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/256/21 Rady Gminy Lipka z dnia 29 października 2021 r. i Uchwałą nr XLI/334/22 Rady Gminy Lipka z dnia 28 października 2022 r. (zmieniającą częściowo granice obszaru objętego zmianą planu) przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym

Projekt planu określa czynniki kształtujące ład przestrzenny, jak: przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów. Układ przestrzenny planu opiera się na istniejącej drodze wojewódzkiej i powiązanych z nią komunikacyjnie drogach gminnych.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza ustaleń, których realizacja mogłaby w znaczący sposób naruszyć walory funkcjonalne i krajobrazowe terenów sąsiednich. Odpowiednio zaprojektowana architektura i kompozycja urbanistyczna budynków mieszkalnych i usługowych może znacząco i pozytywnie wpłynąć na jakość przestrzeni na tym terenie. Na terenie objętym planem występują grunty rolne o niskich klasach, użytkowane rolniczo. Teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, natomiast leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie. Realizacja ustaleń planu w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli na ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko. Warunkiem tego ograniczenia będzie przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, jak: prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowanie odpadów, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, a także usytuowanie terenów zieleni publicznej i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione przez zapisy § 4. W granicach obszaru objętego planem nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych. W granicach planu występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustalono obowiązek zachowania określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Przy ustalaniu normatywu parkingowego wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Nowe inwestycje usługowe przyczynią się również do zwiększenia ilości miejsc pracy.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w połączeniu ze strukturą własnościową terenów powodują, że realizacja założeń planu nie wymaga przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa spełnione zostały poprzez wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów i uzgodnienie bez uwag projektu planu z właściwymi organami wojskowymi.

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej spełnione zostały przez dopuszczenie budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym.

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu został zapewniony przez możliwość składania wniosków do planu. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioski złożyli: Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego Departament Infrastruktury w Poznaniu, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy oraz ENEA Operator Sp. z o.o. w Poznaniu. Wnioski uwzględniono w całości lub częściowo – w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 lipca 2023 r. do 09 sierpnia 2023 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 02 sierpnia 2023 r. W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z wizją rozwoju obszaru przedstawioną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka”.

#### Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Sporządzona na potrzeby planu miejscowego „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała dodatni bilans finansów gminy w związku z obowiązywaniem planu.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki stworzy warunki dla rozwoju usług, co spowoduje zwiększenie liczby miejsc pracy oraz, w dalszej perspektywie, wzrost dochodów gminy.

Wejście w życie uchwały stworzy podstawy do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu zgodnie z planem.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka”, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.