

PLAN OGÓLNY MIASTA LIPNA

Uzasadnienie

Planu Ogólnego Gminy Miejskiej

Spis treści

1.WPROWADZENIE.....	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.....	3
METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	3
2.PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	4
STREFA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)	6
STREFA USŁUGOWE (SU)	7
STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH).....	8
STREFA GOSPODARCZE (SP)	9
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)	10
STREFA INFRASTRUKTURALNE (SI)	10
STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN).....	11
STREFA CMENTARZY (SC).....	11
STREFA OTWARTA (SO).....	12
STREFA KOMUNIKACYJNA(SK).....	12
3.ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	13
CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.....	13
DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A KTÓRE JESZCZE NIE ZOSTAŁY ZABUDOWANE.....	14
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ).....	17
PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA.....	20
4.PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE.....	21
STREFA PLANISTYCZNE.....	23
WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	23
5.SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:	26
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	26
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	30
USTALENIA STRATEGII WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO POMORSKIEGO I STRATEGII PRZSPIESZENIA 20230+	32
6.UWARUNKOWANIA NA OBSZARZE MIASTA LIPNO.....	34
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	34
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	35
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	35
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ	

TE RUCHY	35
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	35
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	36
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	36
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	36
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	36
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 ZE ZM), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	36
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	43
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	43
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	43
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	44
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	44
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	44
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	45
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	47
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	47
7.ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	48
8.REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	50
9.OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (DZ.U. 2025 R. POZ.647 ZE ZM.).....	56

1. WROWADZENIE

PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego, sporządza się na podstawie art. 13 a – 13 m ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dla planów ogólnych obowiązują rozporządzenia wykonawcze:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Przystąpienie do przedmiotowego dokumentu nastąpiło w drodze realizacji uchwały Nr LXI/427/2024 Rady Miejskiej w Lipnie z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Gminy Miasta Lipna i rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków jego realizacji. Opracowaniem objęto obszar miasta Lipno w jego granicach administracyjnych o powierzchni 10,99 km² (wg informacji Urzędu Miasta Lipna), położonego w powiecie lipnowskim w województwie kujawsko-pomorskim, zamieszkałej przez 13380 osoby (dane za rok 2023).

Ustalenia planu ogólnego sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu, w tym art. 13b ww. ustawy, tj. uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy miejskiej. W planie ogólnym gminy wyznaczono odpowiednie do uwarunkowań i trendów zmian strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy o planowaniu. W gminnym katalogu stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny podstawowy i niekiedy dodatkowy oraz wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Nie wyznaczono strefy śródmiejskiej. Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego Miasta Lipna wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Lipna, Uchwała Nr XVII/121/2001 Rady Miasta Lipna z dnia 29 czerwca 2001 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane na potrzeby Planu ogólnego Miasta Lipna, listopad 2025r.;
- Geografia fizyczna Polski, J. Kondracki. PWN Warszawa 1998;

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego, przyjęty uchwałą Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.;
 - UCHWAŁA NR XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027;
 - Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasta Lipna na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026;
 - Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko – Pomorskiego do 2030 r. – Strategia Przyspieszenia 2030+ przyjęta przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Uchwałą Nr XXVIII/399/20 z dnia 21 grudnia 2020 r.;
 - Program ochrony środowiska województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2022-2030;
 - Stan środowiska w województwie kujawsko-pomorskim Raport 2024, GIOŚ, DMŚ, RWMŚ w Bydgoszczy;
 - Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030, Warszawa październik 2013 r. (SPA);
 - Dane Głównego Inspektora Ochrony Środowiska umieszczone na: www.gios.gov.pl, dostęp: marzec 2025;
 - Materiały kartograficzne:
 - mapa topograficzna dla obszaru Miasta Lipna,
 - wektorowa mapa ewidencyjna Miasta Lipna w formacie gml
 - geoportal.gov.pl,
 - mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp.
- <https://dane.gov.pl/pl>

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

W planie ogólnym Miasta Lipna wyznaczono 12 typów stref planistycznych spośród 13-tu wskazanych w ustawie o planowaniu oraz w Rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego. Wyznaczano je na podstawie aktualnego zagospodarowania oraz trendów zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikających m.in. z następujących uwarunkowań: ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Lipno na lata 2022-2032, ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, ustaleń Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+, form ochrony przyrody i ich otulin znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których te ruchy występują, stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, terenów, obszarów górniczych i filarów ochronnych, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, zabytków objętymi ochroną i dóbr kultury współczesnej, obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,

obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, obszarów cichych w aglomeracji oraz poza aglomeracją, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszarów pasa nadbrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych zawartych w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego, opracowania ekofizjograficznego, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego.

Główne cele projektu Planu ogólnego to prawidłowe kształtowanie przestrzeni, tj. określenie funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju, warunków równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska oraz bezpieczeństwa i ochrony jakości życia i zdrowia mieszkańców.

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym Gminy Lipno

Lp. (z Załącznika nr 1 Charakterystyka stref planistycznych2)	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	28
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	35
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	17
4	SU	Strefa usługowa	66
5	SH	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	3
6	SP	Strefa gospodarcza	5
7	SR	Strefa produkcji rolniczej	8
8	SI	Strefa infrastrukturalna	8
9	SN	Strefa zieleni i rekreacji	14
10	SC	Strefa cmentarzy	2
11	SO	Strefa otwarta	17
12	SK	Strefa komunikacyjna	5

W Planie ogólnym Miasta Lipna nie wyznaczono strefy górnictwa.

Biorąc pod uwagę różny sposób zagospodarowania określony dla poszczególnych stref planistycznych (dobór profilu dodatkowego, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu), w planie ogólnym wyznaczono łącznie 208 stref planistycznych. Plan ogólny miasta jest jednym z aktów planowania przestrzennego, przesądzenie co do przeznaczenia terenu oraz ustalenia parametrów dla konkretnych inwestycji będzie odbywało się na etapie sporządzania pozostałych aktów planowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową stanowią miejsce realizacji potrzeb mieszkańców Miasta Lipna w zakresie zamieszkania, usług, rekreacji i wypoczynku oraz lokalizacji i przebiegu obsługującej te tereny niezbędnej infrastruktury technicznej i transportowej. Na terenie Gminy wyznaczono 28 stref zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, 35 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz 17 stref z zabudową mieszkaniową zagrodową.

Wyznaczając tereny mieszkaniowe w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych,
- ✓ istniejące zagospodarowanie terenów polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej. Miejski charakter miejscowości determinuje jej rozwój we wszystkich aspektach, zarówno mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych jak i infrastrukturalnych. Przyjmując rzekę Mień, która dzieli miasto na część północną i południową to główna koncentracja zabudowy mieszkaniowej lokowana jest w południowej i wschodniej części miasta,
- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym mieszkaniowej wynikające z przepisów odrębnych w tym przede wszystkim ustawy o ochronie przyrody i prawo wodne,
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r. w której zostały wskazane tereny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w nawiązaniu do istniejącej bazy mieszkaniowej wielorodzinnej skupionej w postaci osiedli (Reymonta, Armii Krajowej, Jagiellonów, Sikorskiego, Korczaka), zabudowy domów jednorodzinnych skupionych w postaci osiedli (Ziemowita, Kopernika, Kwiatów, Świętego Jana Pawła II, Witonia). Strategia rozwoju miasta nie określa kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowej.
- ✓ przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności również wnioski mieszkańców złożone do Planu ogólnego, jeżeli nie pozostawały

w sprzeczności z przepisami odrębnymi, głównie ochroną gruntów rolnych oraz obecnym zainwestowaniem w infrastrukturę techniczną i społeczną.

Wyodrębniono w Planie ogólnym każdą istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to bardzo ważny aspekt bo chociaż dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej warunek położenia planowanej inwestycji w obszarze uzupełnienia zabudowy nie jest konieczny to już zgodność z ustaleniami planu ogólnego tak. Takie rozwiązanie umożliwi wydawanie decyzji warunków zabudowy bez konieczności opracowania miejscowych planów, co w przypadku istniejącej zabudowy jest dużym ułatwieniem dla mieszkańców miasta. Nie wyznaczono w ramach zabudowy mieszkaniowej nowych terenów dla stref z zabudową zagrodową SZ, uznając że w mieście powiatowym to nie jest wskazany kierunek rozwoju. Usankcjonowano istniejącą zabudowę zagrodową poprzez wydzielenie 17 stref SZ. Oddzielnie wydzielono każde zewidencjonowane w Katastrze Powiatu Lipnowskiego siedlisko rolnicze, aby umożliwić jego rozbudowę w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Brak wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy zagrodowej wynika głównie z braku wniosków mieszkańców na taką zabudowę oraz bardzo znikomą ilość wydanych wcześniej decyzji ustalających warunki zabudowy dla takiej zabudowy. Przesądza to o braku zainteresowania mieszkańców tworzeniem nowych siedlisk, ponadto budynki mieszkalne mogą być realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) poza strefą produkcji rolniczej (SR). Takie rozwiązanie pozwoli zachować czytelny układ zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim i wyeliminuje w przyszłości konflikty związane z uciążliwością zabudowy rolniczej w tym związanej z hodowlą zwierząt, pracą maszyn i urządzeń rolniczych.

STREFY USŁUGOWE (SU)

Strefa usługowa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². W Planie ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. W planie wyznaczono 66 stref usługowych - SU zlokalizowane: na terenach istniejącej zabudowy usługowej jako adaptacja stanu istniejącego; na nowych terenach inwestycyjnych stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich zwłaszcza jako tereny koncentracji usług przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Wyznaczając tereny usługowe w Planie ogólnym uwzględniono:

✓ istniejące zagospodarowanie terenów polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy usługowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy usługowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy usługowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną zwłaszcza komunikacyjną. Miejski charakter tej miejscowości determinuje jej rozwój we wszystkich aspektach nie tylko mieszkaniowych, ale również usługowych dla obsługi mieszkańców nie tylko miasta Lipna ale całego powiatu

lipnowskiego, ponieważ miasto jest siedzibą powiatu. Dlatego główna koncentracja zabudowy usługowej w tym zwłaszcza usług społecznych (edukacji, handlu, usług zdrowia, administracji) lokowana jest w części centralnej oraz północnej miasta.

- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym usługowej wynikające z przepisów odrębnych w tym przede wszystkim ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody i prawo wodne,
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r., w której zostały wskazane cele rozwoju miasta określone w misji. Najważniejszą wartością – stanowiącą misję - dla Miasta Lipna jest społeczność tworząca Wspólnotę, a przede wszystkim jej mieszkańcy, dla których odpowiednio do ich wieku i potrzeb, należy zapewnić atrakcyjną przestrzeń publiczną i wysokiej jakości usługi społeczne,
- ✓ przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę usługową wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności również wnioski mieszkańców złożone do Planu ogólnego, jeżeli nie pozostawały w sprzeczności z przepisami odrębnymi oraz obecnym zainwestowaniem w infrastrukturę techniczną głównie komunikacyjną (CPK).

STREFY HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Strefa handlu wielkopowierzchniowego zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W Planie ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług ,teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód. W planie wyznaczono 3 strefy handlu wielkopowierzchniowego - SH zlokalizowane: na terenach powiązanych z istniejącą i planowaną zabudową usługową jako adaptacja stanu istniejącego; na nowych terenach inwestycyjnych stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich zwłaszcza jako tereny koncentracji usług (centra usługowe). Realizacja handlu wielkopowierzchniowego może być realizowana wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczając tereny handlu wielkopowierzchniowego w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ istniejące zagospodarowanie terenów polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy usługowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy usługowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy usługowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną zwłaszcza komunikacyjną. Miejski charakter tej miejscowości determinuje jej rozwój we wszystkich aspektach nie tylko mieszkaniowych, ale również usługowych dla obsługi mieszkańców nie tylko miasta Lipna ale całego powiatu lipnowskiego, ponieważ miasto jest siedzibą powiatu. Dlatego główna koncentracja

zabudowy usługowej w tym zwłaszcza handlu wielkopowierzchniowego lokowana jest w części północnej miasta.

- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym usługowej wynikające z przepisów odrębnych w tym przede wszystkim ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody i prawo wodne,
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r., w której zostały wskazane cele rozwoju miasta określone w misji. Najważniejszą wartością – stanowiącą misję - dla Miasta Lipna jest społeczność tworząca Wspólnotę, a przede wszystkim jej mieszkańcy, dla których odpowiednio do ich wieku i potrzeb, należy zapewnić atrakcyjną przestrzeń publiczną. Centra handlu wielkopowierzchniowego pełnią taką funkcję,
- ✓ przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności dostępność komunikacyjną przy głównych szlakach komunikacyjnych – droga krajowa i aby nie pozostawały w sprzeczności z przepisami odrębnymi oraz obecnym zainwestowaniem zabudową mieszkaniową.

STREFY GOSPODARCZE (SP)

Należy zwrócić uwagę że w dotychczasowym zagospodarowaniu Miasta Lipna zakłady przemysłowe (produkcyjne) skupione są głównie w północnej części miasta, poza strefą zwartej zabudowy mieszkaniowej. Strefa gospodarcza zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². W Planie ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej. W planie ogólnym wyznaczono 5 stref gospodarczych - SP.

Wyznaczając tereny zabudowy gospodarczej w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ lokalizację na terenach predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych z uwagi na położenie tj. oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz sąsiedztwo drogi krajowej stanowiącej włączenie Gminy w sieć dróg tranzytowych o łatwej dostępności,
- ✓ lokalizowanie nowych miejsc pracy dla mieszkańców Miasta Lipna, uwzględniając miastotwórczy charakter zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Pozwoli to zabezpieczyć proces tworzenia nowych miejsc pracy nie tylko dla mieszkańców Lipna ale całego powiatu lipnowskiego. Dominujący charakter rolniczy powiatu lipnowskiego zostanie uzupełniony przez funkcje gospodarcze nie konieczne związane tylko z rolnictwem, chociaż stworzy też bazę dla rozwoju przemysłu rolno spożywczego, który bardzo dobrze rozwija się w mieście,

- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym przemysłowej wynikające z przepisów odrębnych w tym przede wszystkim ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i o ochronie przyrody. Wprowadzie przetwórstwo rolno – spożywcze może być realizowane na gruntach klas I-III i chociaż na etapie Planu ogólnego nie można przesądzić o profilu produkcji, to jednak ze względu na bazę surowcową właśnie w takim kierunku przewiduje się rozwój strefy gospodarczej
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r. w której została wskazana wizja miasta Lipna otwartego i przyjaznego dla przedsiębiorców.

STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa produkcji rolniczej zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. W planie ogólnym Miasta Lipna wyznaczono 8 stref produkcji rolniczej - SR, zlokalizowanych w części wschodniej o południowo zachodniej miasta, w obszarach koncentracji występowania użytków rolnych gleb klas bonitacyjnych o najwyższej przydatności dla rolnictwa, na styku z gminą wiejską Lipno.

Wyznaczając tereny produkcji w gospodarstwach rolnych w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ lokalizację na terenach predysponowanych do rozwoju funkcji rolniczej z uwagi na dotychczasowe użytkowanie, związane głównie w wysoką klasą rolniczej przydatności i powiązaniemi z sąsiednią gminą wiejską,
- ✓ uwzględniając miastotwórczy charakter zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lipna ograniczono rozwój tej funkcji w granicach administracyjnych miasta,
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r., w której ograniczono kierunek rozwoju funkcji produkcyjnej w gospodarstwach rolnych – SR.

STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)

Strefa infrastrukturalna zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W planie ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren produkcji, teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód. W planie wyznaczono 8 stref infrastrukturalnych - SI,

Wyznaczając tereny infrastruktury w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ zlokalizowane w obszarze zabudowanym jako adaptacja stanu istniejącego, związana głównie z obsługą w zakresie zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę i odprowadzenie ścieków tj. tereny ujęć wody, oczyszczalni ścieków, utylizacji odpadów,
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r, w której rozwoju funkcji infrastrukturalnej strefa SI, stanowi o jakości życia mieszkańców.

STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, tereny lasu. Przy czym stosownie do lokalnych uwarunkowań, w tym ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych zróżnicowano ww. strefy w zakresie doboru funkcjonalności z profilu dodatkowego i wskaźników zagospodarowania terenu na terenach zagrożonych powodzią.

W mieście wyznaczono 14 stref zieleni i rekreacji - SN.

Wyznaczając tereny zieleni i rekreacji w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ kompleksy naturalnej zieleni zlokalizowane w bezpośrednim otoczeniu rzeki Mieć, kompleksów łąkowo bagiennych, w terenach lasów, zapewniając w ten sposób ochronę obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, w tym podlegających ochronie z jednoczesną możliwością wykorzystania tych terenów do rekreacji i odpoczynku oraz w terenach zabudowanych, umożliwiając w ten sposób m.in. realizację zielonej infrastruktury jako strefy buforowej od zabudowy przemysłowej i usług handlu wielkopowierzchniowego.
- ✓ doprowadzenie do spójności ze Strategią Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r. w której zostały wskazane potrzeby społeczne dla lokalizacji i rozwoju funkcji rekreacyjnej, określonej w planie ogólnym jako strefa zieleni i rekreacji – SN.

STREFA CMENTARZY (SC)

Strefa cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne

tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². W Planie Ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej. Plan ogólny nie wyznacza nowych stref dla lokalizacji cmentarzy. W planie ogólnym Miasta Lipna wyznaczono 2 strefy cmentarzy - SC.

Wyznaczając tereny cmentarzy w Planie ogólnym miasta uwzględniono:

✓ lokalizację na terenach cmentarzy, w tym cmentarzy objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków tj. cmentarz parafialny przy ul. Szkolnej łącznie z cmentarzem ewangelicko augsburskim przy ul. Cmentarnej oraz nieczynny cmentarz przy ul. Dobrzyńskiej.

STREFA OTWARTA (SO)

Strefa otwarta zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². W Planie ogólnym Miasta Lipna, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zieleni urządzonej.

W Planie ogólnym wyznaczono 17 stref otwartych - SO obejmujących tereny pełniące ważne funkcje środowiskowe związane z ochroną wód i kompleksów łąkowych bagiennych, chronionych terenów leśnych oraz teren związany z Centralnym Portem Komunikacyjnym (CPK).

Wyznaczając tereny otwarte w Planie ogólnym uwzględniono:

✓ tereny chronione przed zabudową. Stanowią one część systemu przyrodniczo-krajobrazowego miasta, enklawy ostoi zwierząt, zadrzewień śródpolnych, podmokłych terenów bagiennych, lokalnego ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Mień,

✓ tereny niezainwestowane podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych-tereny lasów, teren chronionego krajobrazu

✓ tereny użytkowane rolniczo wskazane do utrzymania obecnego użytkowania jako łąki.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Strefa komunikacyjna zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji i kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. W Planie ogólnym Gminy Lipno, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren drogi

zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W Planie Miasta Lipna wyznaczono 5 stref komunikacyjnych – SK, obejmujących tereny dróg głównych (drogi krajowe) i zbiorczych (drogi wojewódzkie) oraz teren kolei. Na terenie Miasta Lipna krzyżują się trasy ruchu tranzytowego.

Wyznaczając tereny komunikacyjne w Planie ogólnym uwzględniono:

- ✓ Na osi zachód-wschód przebieg drogi krajowej Nr 10 Szczecin–Toruń–Płońsk (Warszawa) i na osi północ-południe przebieg drogi krajowej Nr 67 Lipno – Włocławek.
- ✓ Sieć dróg wojewódzkich tworzą trzy drogi wojewódzkie: NR 557 LIPNO – RYPIN, NR 559 LIPNO – PŁOCK, NR 558 LIPNO – DYBLIN.
- ✓ Północną granicę miasta wyznacza linia kolejowa Nr 27 ze stacją Lipno.
- ✓ W zachodniej części miasta duży obszar miasta przeznaczony na planowaną kolej szybkich prędkości, związaną z inwestycją Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK).

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE MIEJSKIEJ LIPNO

Na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

ZAP = M20 – PUM0 / P20

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

• Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - **M20**

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców Miasta Lipna (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla Miasta Lipno, a następnie powiększono ją o 5%.

Prognozowana liczba ludności dla Miasta Lipno obejmująca najbliższe 20 lat (2043 r.) wynosi **12287** osób. Źródło: GUS dane wg stanu z 10.06.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla Miasta Lipno prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$M20 = 12287 \times 1,05 = 12901$ osób

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – **PUM0** zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 342251 m^2

$PUM0 = 394427 \text{ m}^2$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – **P20**
Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$P20 = 3P0 - 2P-10$

Gdzie:

P0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi $29,5 \text{ m}^2/\text{os.}$ – najnowsze dane

P-10 - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $23,3 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2013)

Tym samym:

$P20 = 3 \times 29,5 \text{ m}^2 - 2 \times 23,3 \text{ m}^2 = 88,5 \text{ m}^2 - 46,6 \text{ m}^2 = 41,9 \text{ m}^2/\text{os.}$

Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem §3 ust. 8 w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona jest mniejsza niż $40,0 \text{ m}^2$ na jednego mieszkańca przyjęto wartość tego parametru wynoszącą $40,0 \text{ m}^2$ na jednego mieszkańca. W analizowanym przypadku dla Miasta Lipno wartość ta wynosi $41,9 \text{ m}^2/\text{os}$ co oznacza że jest większa niż $40,0 \text{ m}^2$ na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$ZAP = 12901 \text{ os} - 394427 \text{ m}^2 / 41,9 \text{ m}^2/\text{os} = 12901 \text{ os} - 9413,5 \text{ os} = \underline{\underline{3487,5 \text{ os}}}$

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym OUZ), dokonano obliczeń chłonności terenów:

**OBOWIAZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNGO MIASTA LIPNA, W TYM
OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIAZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE
UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ**

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz tereny o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej – **MN**.

- 1) Uchwała Nr XXIX/165/2001 Rady Miejskiej w Lipnie z dnia 31 maja 2000r., (Dz. Urz. Wojew. Kujawsko-Pomorskiego z 2000r. Nr 00, poz. 000) w sprawie Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalnej terenów położonych w Lipnie w rejonie ulic Włocławskiej, Żeromskiego, Dobrzyńskiej.



RYS.1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Lipno
Źródło – *geoportal województwa kuj-pom*

Na terenie Miasta Lipna obowiązuje jeden plan zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową określony jako zmiana planu. Zmiana ta obejmuje dwa obszary z których jeden został już całkowicie zrealizowany i nie występują na nim tereny niezabudowane lub z lukami w istniejącej zabudowie:

Z analizy wynika, że w obowiązującym planie powierzchnia terenów niezabudowanych lub z lukami w istniejącej zabudowie, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 2,0764 ha (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w połączeniu z zabudową wielorodzinną o tych samych parametrach tj. do trzech kondygnacji). Teren ten miejscowego planu został podzielony na działki budowlane, z których 28 działek jest niezabudowanych.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na

uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane (28 działek budowlanych). Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków Katastru Powiatu Lipnowskiego.

W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej. Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji. W celu przeprowadzenia obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całego Miasta Lipna, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjęto wartości wynikające z ustaleń mpzp w tym szacunkową nadziemną intensywność zabudowy wynikająca z zabudowy sąsiedniej, szacunkową maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2,0 oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3,0 i udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy 70%. Przyjęto liczbę osób na jedno mieszkanie lub działkę budowlaną wg danych GUS na koniec 2024 r. = 3,34. Plan dopuszcza zabudowę mieszkalną jednorodziną i wielorodzinną dlatego przyjęto, że obie zabudowy będą realizowane po połowie. Zatem chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi dla 14 działek:

14 działek x 3,34 osoby = **46,76 osób**

Dla zabudowy wielorodzinnej dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązującego planu miejscowego, co wyrażone zostało w poniższej tabeli Nr 2.

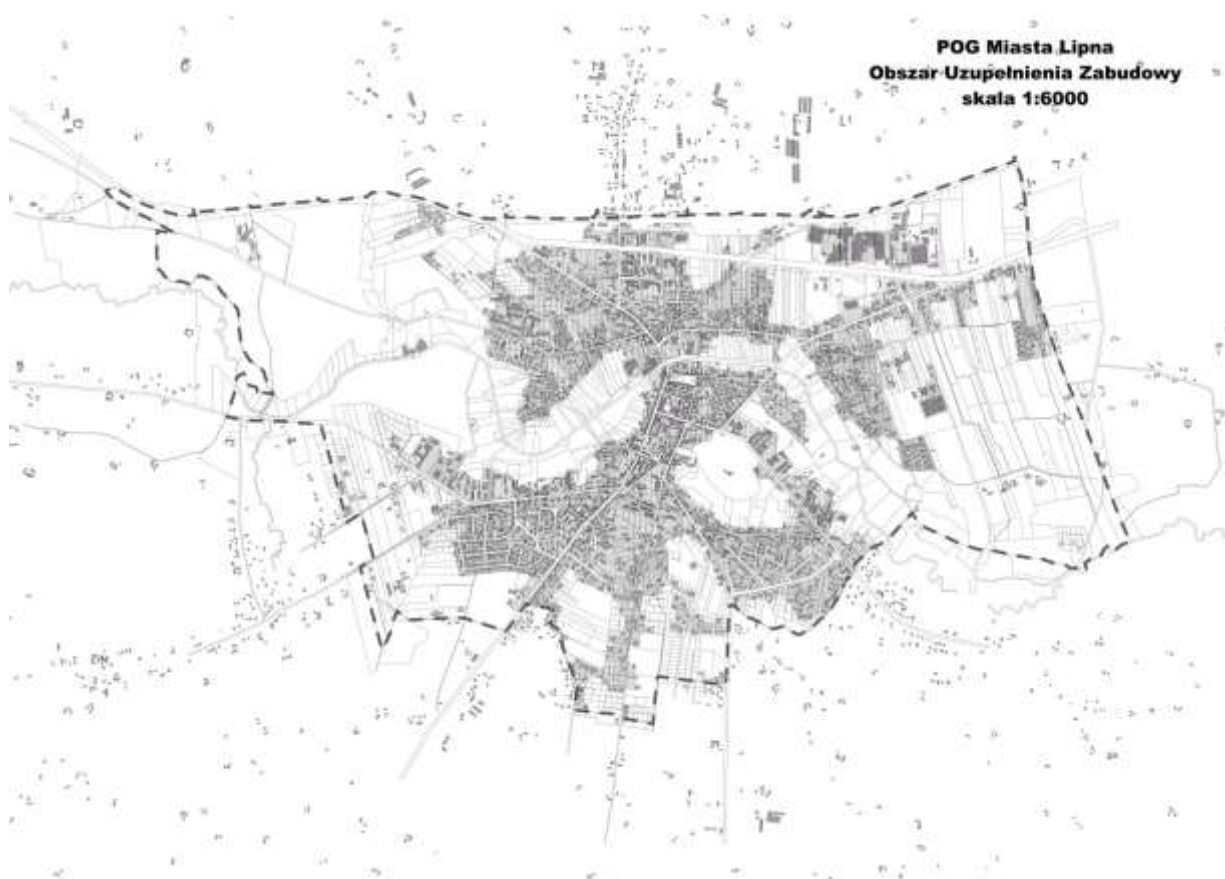
Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych MPZP [ha] (50%)	Procent powierzchni zabudowy wynikający z ustaleń MPZP	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	Szacunkowa ilość kondygnacji	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
UCHWAŁA NR XVII/162/2000 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE W SPRAWIE ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKALNEJ TERENÓW POŁOŻONYCH W LIPNIE W REJONIE ULIC WŁOCŁAWSKIEJ, ŻEROMSKIEGO, DOBRZYŃSKIEJ.							
zabudowa wielorodzinna	1,0382	50%	0,5191	3,0	1,20	70%	4360,4
Razem							4360,4
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście – przyjęta							41,9 m ²

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych dla zabudowy wielorodzinnej w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców	<u>104,1</u>
--	---------------------

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 41,9 m²) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach obowiązującego planu wynoszącą **104,1 mieszkańców**.

Łącznie na terenie obowiązującego planu chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi: 46,76 (liczba mieszkańców zabudowy jednorodzinnej) + 104,10 (liczba mieszkańców zabudowy wielorodzinnej) = **150,86 osób**

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ)



RYS.2. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w Planie ogólnym Miasta Lipna

Źródło – opracowanie własne

Według uśrednionych założeń, dla wyliczonej liczby osób na podstawie przyjętej maksymalnej intensywności zabudowy 2,0 oraz sześciu kondygnacji przy udziale powierzchni zabudowy maksymalnie 50%

Tabela 3. Luki w zabudowie w OUZ

SYMBOL STREFY	Liczba osób na jedno mieszkanie lub działkę budowlaną	Wyliczona liczba osób w przeliczeniu na 1 ha	Pow. wolna od zabudowy (ha)	Chłonność terenu dla luk w zabudowie (osoby)
Strefa wielofunkcyjna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej SW na obszarze miasta Aleksandrów Kujawski	2,21 (na 2024 r.)	56,2 (ilość osób na 1ha) dla budynku	3,7437	875,02
Strefa wielofunkcyjna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ na terenie miasta Aleksandrów Kujawski	2,21 (na 2024 r.)	10,2 (ilość działek o pow. 0,0980ha na 1ha) x 3,34 = 34,07 osoby	38,8038	1322,05
Razem chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy OZU				2197,07
Razem chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy w MPZP I chłonność terenów w OUZ				150,86+2197,07= 2347,93

Razem chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy w MPZP i chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy w OZU - **150,86+2197,07=2347,93 osoby**

PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Lipno w perspektywie 20 lat wynosi

ZAP = 3487,5 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie miejskiej, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAPmin = 2417,25 osób a ZAPmax= 4533,75 osób

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **150,86 osoby**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

2417,25 mieszkańców (ZAPmin) – 2347,93 mieszkańców (szacunkowa chłonność terenów w mpzp + luk w zabudowie) = 69,32 mieszkańców (ZAPmin) (po odliczeniu chłonności terenów z mpzp i luk w zabudowie)

4533,75 mieszkańców (ZAPmax) – 2347,93 mieszkańców (szacunkowa chłonność terenów w mpzp + luk w zabudowie) = 2185,82 mieszkańców ZAPmax (po odliczeniu chłonności terenów z mpzp i luk w zabudowie)

Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa jaka pozostaje do wykorzystania to:

ZAPmin= 69,32 osób a ZAPmax= 2185,82 osób

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 41,9 \text{ m}^2$, istnieje w planie ogólnym możliwość wyznaczenia nowej powierzchni pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w przedziale:

Minimalna wartość – **$69,32 \times 41,9 \text{ m}^2 = 2904,51 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,**

Maksymalna wartość – **$2185,82 \times 41,9 \text{ m}^2 = 91585,86 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,**

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika

– średnia liczba osób w przypadająca na 1 mieszkanie/budynek mieszkalny wg GUS za 2024 r. wynosi 3,34 osób dla terenów miasta Lipna,

- wyliczona liczba osób na 1ha dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla miasta Lipna 90,2 osoby, a dla zabudowy jednorodzinnej 34,07 osób.

Istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną wg następujących założeń:

- szacunkowa proporcja pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną a wielorodzinną wynosi 89% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 11% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla strefy SW przyjęto 50% powierzchni terenu na potrzeby zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, a na pozostałe funkcje tj. dopuszczoną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 10%, zabudowę usługową, teren zieleni i rekreacji, komunikację z parkingami (40%),
- średnia wyliczona wielkość działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej miasta Lipno 0,0980 ha,
- dla strefy SJ przyjęto 55 % na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na pozostałe funkcje tj. dopuszczoną zabudowę usługową, teren zieleni i rekreacji, komunikację (45%).

Po odliczeniu od maksymalnego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę wartości **2347,93** osób z wyliczonej chłonności luk w zabudowie na terenach MPZP i terenach OUZ maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

Łącznie chłonność terenów w POG Miasta Lipno wynosi:

chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy w MPZP – 150,86 osoby

chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy w OZU – 2197,07 osoby

chłonność terenów wyznaczonych w POG

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie SW– 473,21 osoby

dla zabudowy jednorodzinnej 10% w strefie SW – 35,74 osoby

chłonność terenów wyznaczonych w POG

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie SJ– 1589,45 osoby+

łączna chłonność terenów zabudowy w POG Lipno – 4446,75 osoby

ZAPmin = 2417,25 osób a ZAPmax= 4533,75 osób

PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z ustawą o planowaniu obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest fakultatywnym ustaleniem planu ogólnego. Jednocześnie wyznaczenie tego obszaru warunkuje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Polityka przestrzenna Gminy Lipno polega m.in. na dążeniu do koncentracji zabudowy w mieście Lipno. Wyznaczenie OUZ jest zatem właściwe dla zachowania ciągłości terenów zainwestowanych. OUZ został bowiem wyznaczony w terenach luk w istniejącej zabudowie bądź w terenach sąsiadujących bezpośrednio z istniejącą zabudową. Ocenia się, że w terenach tych ze względu na istniejące uwarunkowania (kontynuacja istniejącej funkcji) nie ma pilnej konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a objęcie ich granicami OUZ zapewnia ciągłość procesów inwestycyjnych. Granice OUZ zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu

wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowano budynki zgodnie ze wskazanymi przez ww. Rozporządzenie kodami Klasyfikacji Środków Trwałych, tj. 101 budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo-usługowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne i 110 – budynki mieszkalne. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. Rozporządzenia źródłem geometrii ww. budynków były dane pochodzące z Ewidencji Gruntów 10 i Budynków (EGiB), uzupełnione geometrią z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w EGiB.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

W projekcie Planu ogólnego Miasta Lipna obszar uzupełnienia zabudowy nie został powiększony oraz nie zostały wyznaczone Obszary Zabudowy Śródmiejskiej.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne wyznaczone w Planie ogólnym Miasta Lipno obejmują zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu, gminny katalog stref planistycznych, tj.

- **strefy funkcjonalne wraz z profilem podstawowym oraz dodatkowym**
- **wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu**

STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne oraz dobór profilu dodatkowego wyznaczono na podstawie obecnych uwarunkowań rozwoju oraz trendów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym wniosków złożonych w trakcie opracowywania planu ogólnego.

POWIERZCHNIE STREF (m²)

1) strefa SW – 68,4309 ha

2) strefa SJ – 330,6405 ha

3) strefa SZ – 4,7287 ha

4) strefa SU – 77,4525 ha

5) strefa SH – 11,9607 ha

6) strefa SP – 71,8442 ha

7) strefa SR – 93,1872 ha

8) strefa SI – 14,8051 ha

9) strefa SN – 82,0905 ha

10) strefa SC – 5,1126 ha

11) strefa SO – 290,3105 ha

12) strefa SK – 42,1856 ha

Źródło: Analizy własne.

WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalając w Planie ogólnym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu kierowano się przede wszystkim:

- ✓ Siedziba powiatu predysponuje miasto do miejskiego rozwoju zabudowy, poprzez bardziej ekonomicznie wykorzystanie powierzchni zabudowy, tworzenie przestrzeni o charakterze miejskim, w tym wyższej zabudowy i wyższych wskaźnikach intensywności i udziału zabudowy niż obecne tendencje,
- ✓ istniejącym zagospodarowaniem ustaleniami obowiązujących miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ trendami w kształtowaniu zabudowy wynikającymi z aktualnych potrzeb mieszkańców i zainteresowania inwestorów,
- ✓ możliwościami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta przy wykorzystaniu jego potencjałów zwłaszcza położeniu przy drodze krajowej Nr 10 i Nr 67 oraz drogach wojewódzkich NR 557 LIPNO – RYPIN, NR 559 LIPNO – PŁOCK, NR 558 LIPNO – DYBLIN,
- ✓ koniecznością dostosowania się miasta Lipno do zmian klimatycznych zwłaszcza w zakresie ogrzewania,
- ✓ kształtowaniem harmonijnego krajobrazu miasta z uwzględnieniem - barier naturalnych (rzeka Mień, grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych, obszar chronionego krajobrazu, lasy i grunty leśne) i antropogenicznych (CPK, tereny obsługi komunalnej, trakcja kolejowa, tereny przemysłowe).

Z uwagi na różnorodność funkcjonalną poszczególnych stref planistycznych wartości ww. wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować zgodnie z nazewnictwem jako wartości maksymalne/minimalne – rzeczywiste wartości ww. wskaźników, optymalne dla poszczególnych terenów zostaną określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w tym analiz urbanistycznych dla konkretnych działek.

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Dla wydzielonych stref planistycznych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wymaganym Rozporządzeniem w zakresie planu ogólnego bez wyznaczania strefy śródmiejskiej, jednak z uwzględnieniem wskaźników określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) strefa SW – 30%
- 2) strefa SJ – 30%
- 3) strefa SZ – 30%
- 4) strefa SU – od 30% do 50%
- 5) strefa SH – 30%
- 6) strefa SP – 30%
- 7) strefa SR – 30%
- 8) strefa SI – 30%
- 9) strefa SN – 30%
- 10) strefa SC – nie wyznaczono
- 11) strefa SO – nie wyznaczono
- 12) strefa SK – nie wyznaczono

Źródło: Analizy własne.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

- 1) strefa SW – od 0,5 do 1,5
- 2) strefa SJ – od 0,2 do 0,7
- 3) strefa SZ – od 0,3 do 0,6
- 4) strefa SU – od 0,4 do 2,5
- 5) strefa SH – od 1,5 do 2,0
- 6) strefa SP – od 1,2 do 2,0
- 7) strefa SR – od 0,2 do 0,5
- 8) strefa SI – od 0,6 do 1,5
- 9) strefa SN – od 0,1 do 1,0
- 10) strefa SC – nie wyznaczono
- 11) strefa SO – nie wyznaczono
- 12) strefa SK – nie wyznaczono

Źródło: Analizy własne.

Zróżnicowanie wskaźnika zależne od czynników:

- wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zróżnicowana pod względem wskaźnika maksymalnej intensywności kondygnacji nadziemnych ze względu na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową umożliwiającą z jednej strony lokalizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa oraz budynków mieszkalnych na działkach o stosunkowo znacznej powierzchni.
- wartość określona dla strefy cmentarzy umożliwiającą realizację budynków i budowli służących do obsługi funkcji cmentarza, a także promocji zasobów kultury na cmentarzach objętych opieką konserwatora zabytków, lokalizacji figur sakralnych, kościołów.
- wartość określona dla strefy produkcji rolniczej umożliwiającą z jednej strony lokalizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa jak i ochronę użytków rolnych na działkach o dużej powierzchni,
- wartość określona dla strefy zieleni i rekreacji umożliwiającą realizację infrastruktury sportu i rekreacji oraz innych wybranych usług społecznych przy jednoczesnym zachowaniu terenów zieleni naturalnej i wprowadzeniu terenów zieleni urządzonej,
- wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługowa, umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na działkach o stosunkowo znacznej powierzchni, zabudowy usługowej na niezagospodarowanych działkach poza ścisłym centrum miasta oraz zabudowy służącej ewentualnej eksploatacji kopalin czy też usług przy jednoczesnym umożliwieniu wprowadzenia bądź zachowania terenów zieleni,
- wartość określona dla strefy usługowej w terenach zlokalizowanych w centrum miasta ale na działkach o stosunkowo znacznej powierzchni,
- wartość określona dla stref: usługowej zlokalizowanej w centrum miasta na działkach o mniejszej powierzchni i/lub dopuszczającej funkcję składów i magazynów, produkcyjnej umożliwiającą realizację budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów oraz im towarzyszących,
- wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną, usługowa, infrastrukturalna umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z jednoczesnym wprowadzeniem terenów zieleni urządzonej podwyższających komfort zamieszkania, usługowej zlokalizowanej w centrum miasta, ale na działkach o mniejszej powierzchni, infrastrukturalnej umożliwiającą realizację budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz jej towarzyszących.

Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

1) strefa SW – od 30% do 60%

2) strefa SJ – od 30% do 50%(różnice wynikają z ustaleń miejscowego planu)

3) strefa SZ – od 30% do 40%

4) strefa SU – od 23% do 70%

5) strefa SH – od 60% do 70%

6) strefa SP – od 60% do 70%

7) strefa SR – do 50%

8) strefa SI – do 60%

9) strefa SN – od 10% do 60%

10) strefa SC – nie wyznaczono

11) strefa SO – nie wyznaczono

12) strefa SK – nie wyznaczono

Źródło: Analizy własne.

Zróznicowanie wskaźnika zależne od czynników:

- wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zróznicowana pod względem wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ze względu na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

- dla stref, gdzie założeniem było zachowanie jak największej powierzchni wolnej od zabudowy, tj. cmentarzy, zieleni i rekreacji, produkcji rolniczej. Wartość 50% przyjęto dla strefy SI tylko w granicy planu miejscowego, dla pozostałych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną umożliwiono wprowadzenie znacznych terenów zieleni urządzonej przy jednoczesnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej.

- wartość przyjęta dla stref wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, umożliwiając realizację zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej dla rolnictwa oraz budynków czy też usług, przy jednoczesnym umożliwieniu wprowadzenia bądź zachowania terenów zieleni.

- wartość określona dla stref wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, usługowej, umożliwiając realizację budynków zabudowy wielorodzinnej, w tym w centrum miasta z jednoczesnym zachowaniem/wprowadzeniem terenów zieleni urządzonej podnoszącej komfort zamieszkania oraz budynków i budowli usługowych.

Wartości najwyższe określono dla strefy usługowej, gospodarczej i cmentarzy umożliwiając realizację budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowań związanych z obsługą komunikacyjną z jednoczesnym zachowaniem terenów biologicznie czynnych, w tym pełniących funkcję zieleni izolacyjnej.

Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

1) strefa SW – od 9,50 m do 16,00 m

2) strefa SJ – od 8,50 m do 10,00 m

3) strefa SZ – od 9,50 m do 15,00 m

4) strefa SU – od 6,00 m do 40,00 m

5) strefa SH – od 10,00 m do 20,00 m

6) strefa SP – od 20,00 m do 40,00 m

7) strefa SR – od 10,0 m do 15,00 m

8) strefa SI – do 20,00 m

9) strefa SN – od 4,00 m do 15,00 m

10) strefa SC – nie wyznaczono

11) strefa SO – nie wyznaczono

12) strefa SK – nie wyznaczono

Źródło: Analizy własne.

Zróźnicowanie wskaźnika zależne od czynników:

- wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zróźnicowana pod względem wysokości ze względu na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- dla stref cmentarzy, zieleni i rekreacji, gdzie założeniem było realizacja budynków i budowli jak najmniej widocznych w przestrzeni,
- dla stref: usług z jednoczesnym zachowaniem pożądanej ekspozycji krajobrazu; usługowej, gospodarczej, umożliwiając realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokiego składowania (do 40,00 m) z jednoczesnym zachowaniem pożądanej ekspozycji krajobrazu miasta w terenach o ustalonej już formie zabudowy,
- dla stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, usługową, gospodarczą, umożliwiając realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, gospodarczych dla rolnictwa; usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów w terenach o nieustalonej formie zabudowy, ale ich wprowadzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na kształtowanie krajobrazu miasta.
- dla stref: produkcji rolniczej, usługowej, infrastruktury umożliwiając realizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa, w tym takich jak elewatory, silosy zbożowe, suszarnie (maksymalna wysokość 15,00 m), usługowych, infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych przy jednoczesnym braku ich negatywnego wpływu na kształtowanie krajobrazu miasta i terenów wiejskich,

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA LIPNA OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU

Zgodnie z ustawą o planowaniu, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego od dnia 1 lipca 2026 r.

Miasto Lipno motywuje i angażuje do aktywności społecznych i gospodarczych na bazie tworzonej wysokiej jakości infrastruktury, w tym służącej spotkaniom, wymianie pomysłów, wspólnej pracy, stwarzając tym samym możliwości i narzędzia dla realizacji indywidualnych i zbiorowych inicjatyw i ambicji. Miasto Lipno buduje nową strukturę miejską jako przyjazną, nowoczesną przestrzeń do osiedlania się na bazie walorów przyrodniczych i kulturowych, zgodnie z ideą zdrowego i aktywnego życia, pełnego zieleni, wysokiej jakości zasobów mieszkaniowych z kierunkiem zabudowy wielorodzinnej, rozwijającego się na bazie działalności opartych o kulturę, przyrodę, w tym tradycje ogrodnicze, historię i rzemiosło.

WIZJA ROZWOJU MIASTA LIPNO

Lipno w 2027 roku to miasto z rozwiniętymi funkcjami: kulturalną, sportową, turystyczną, edukacyjną i społeczną. To miejsce, gdzie:

- aktywnie działa Ośrodek Kultury, posiadający bogatą ofertę zajęć animacyjnych,
- istnieje wiele obiektów sportowych i rekreacyjnych, z których korzystać mogą zarówno dzieci i dorośli,
- dba się o obiekty zabytkowe oraz o rozwój oferty turystycznej,
- dzieci i młodzież mają dostęp do wysokiej jakości oferty i infrastruktury edukacyjnej, a nauczyciele mają możliwość podnoszenia swoich kompetencji,
- kładzie się nacisk na rozwój oferty usług społecznych,
- zapewnia się bezpieczeństwo mieszkańcom i osobom przebywającym na terenie Miasta.

Lipno to miasto o rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej i technicznej, z dobrze rozwiniętą siecią dróg gminnych i ścieżek rowerowych. To miasto silnie stawiająca na rozwój technologii oraz infrastruktury opartej na rozwiązaniach ekologicznych.

Miasto Lipno w 2027 roku to także miejsce o zwiększonym potencjale gospodarczym przez aktywnych zawodowo mieszkańców oraz dzięki przeprowadzonym działaniom doradczym dla mieszkańców i lokalnych przedsiębiorstw.

Strategia Rozwoju Miasta Lipna na lata 2022-2027 uchwała nr XL/307/2022 RADY MIEJSKIEJ W LIPNIE z dnia 30 września 2022 r. – wyznaczone trzy cele strategiczne dla każdej sfery:

- dla sfery przestrzennej cel strategiczny – dostępność, bezpieczeństwo, spójność,
- dla sfery gospodarczej cel strategiczny – potencjał i konkurencyjność,
- dla sfery społecznej cel strategiczny – aktywizacja, edukacja i wsparcie mieszkańców.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta Lipna została określona w strategii w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lipna, na podstawie funkcji realizowanych na danym obszarze i ich wzajemnych relacji (ze szczególnym uwzględnieniem dominującego znaczenia jednej z nich).

Dominującą funkcją miasta jest i będzie mieszkalnictwo i usługi zwłaszcza ponadpodstawowe zaspokajające potrzeby powiatu lipnowskiego, skupiające się przede wszystkim centrum miasta.

Struktury osadnicze miasta są dobrze wykształcone, przeważa w znacznym stopniu zabudowa zwarta o jednolitej funkcji. W Planie ogólnym dokonano próby koncentrowania zabudowy mieszkalnej, usługowej i przemysłowej w wykształconych już strukturach i najbardziej skupionej zabudowy.

Uwzględnienie ustaleń Strategii w Planie ogólnym:

W ramach sfery przestrzennej wyznaczono w Planie ogólnym strefy planistyczne charakteryzujące się intensywnym sposobem zagospodarowania:

SW (ze względu ekonomicznie usprawiedliwione wykorzystanie przestrzeni), SJ (kontynuacja zaistniałych tendencji wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy), SP, SU i SH (w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania o tej samej funkcji), SN (z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych tj. rzeki Miń, kompleksów łąkowo bagiennych, lasów i parków miejskich, SO (w związku z położeniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). Dodatkowo uzupełnione przez strefy: SZ, SI, (w wyniku uwzględnienia stanu istniejącego) oraz strefę SK (w szczególności planowana kolej dużych prędkości w związku z inwestycją CPK).

W ramach sfery gospodarczej wyznaczono w Planie ogólnym w północnej części miasta wzdłuż dróg krajowych ul. Wojska Polskiego i ul. Mickiewicza następujące strefy planistyczne charakteryzujące się tworzeniem nowych miejsc pracy w sposób zwarty z pełną infrastrukturą:

SP, SU, SH (nowe tereny) uzupełniono przez strefy: SI, SK (z uwzględnieniem stanu istniejącego).

W ramach sfery społecznej wyznaczono w Planie ogólnym strefy planistyczne charakteryzujące się intensywnym sposobem zagospodarowania gwarantującym rozwój społeczny w tym związany z potrzebami mieszkaniowymi i usługowymi, głównie w centralnej, południowej i wschodniej części miasta. Są to strefy SW, SJ, SP, SU, SH, uzupełnione przez strefy: SO, SN, SZ (z uwzględnieniem stanu istniejącego). Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście uwzględniono w Planie ogólnym w następujący sposób:

Tabela 4. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju Miasta Lipno w Planie ogólnym

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Miście Lipnie określone w Strategii, w zakresie:	Uzasadnienie uwzględnienia w Planie ogólnym Gminy Lipno
zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Na obszarach objętych ochroną prawną oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi tj. kompleksów leśnych, kompleksów łąkowo bagiennych, terenów wzdłuż rzeki Miń wyznaczono strefy tj. : SO, SN. Dla obszarów OChK „Jezioro Skępskie” wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów je ustanawiających, określono strefy: SO ze względu na wysoką przydatność gleb dla rolnictwa oraz SJ ze względu na zaistniałe tendencje wynikające z wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne i określając wskaźniki zabudowy zagospodaro-

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

	wania terenu uwzględniono wnioski WKZ. Zidentyfikowano stanowiska archeologiczne, zabytki znajdując się w rejestrze i w gminnej ewidencji. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego
kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	Określono strefy dla nowej zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności w obrębie granicy obowiązującego mpzp oraz wyznaczonego OUZ (Obszarów Uzupełnienia Zabudowy) w dalszej kolejności wyznaczono strefy SW i SJ jako kontynuację istniejącej zabudowy zarówno na terenie miasta Lipna jak i terenów granicznych gminy Lipno (Lipno Wieś II). Strefy SZ wyznaczono tylko w oparciu o obecne zainwestowanie. Nie wyznaczono nowych terenów związanych z zabudową mieszkaniową zagrodową
zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)	Wyznaczono strefy SH w zawiązaniu do już istniejących terenów oraz poza strefą zamieszkania wzdłuż dróg krajowych Nr 10 i Nr 67
zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego	Dla inwestycji kluczowych wymienionych w Strategii tj. poprawy dostępności komunikacyjnej Modernizacja dróg krajowych Nr 10 i Nr 67 i przebudowa linii kolejowej w Planie Ogólnym wyznaczono strefy SK. Ponadto strefę SK wyznaczono dla dróg Wojewódzkich NR 557 LIPNO – RYPIN, NR 559 LIPNO – PŁOCK, NR 558 LIPNO – DYBLIN oraz dla tereny planowanej kolei dużych prędkości w związku z inwestycją CPK
kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW	wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji komunikacji oraz infrastruktury. Nie wyznaczono lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych ani farm fotowoltaicznych.
zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych chronionych wyznaczono strefę SR i SO. Obszary występowania gleb klas bonitacyjnych I-III przeznaczono pod tereny zabudowy jedynie w zakresie jej uzupełnienia w ramach wyznaczonej granicy OUZ zwłaszcza na terenach miejskich (miasto Lipno); w celu umożliwienia rozwoju gospodarczego miasta w obszarach predysponowanych do rozwoju terenów produkcyjnych przy występowaniu gruntów chronionych wyznaczono strefy SP jako kontynuację przetwórstwa rolno spożywczego.

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

	Na obszarach występowania gruntów leśnych Lasów Państwowych wyznaczono strefę SO dla lasów prywatnych SO, SN, SR.
zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	Tereny o potencjalnym oddziaływaniu na środowisko SP wyznaczono poza zwartą zabudową mieszkaniową w połączeniu ze strefą SU, SH jako zwarte kompleksy. Przy określaniu pozostałych stref planistycznych wzięto pod uwagę przepisy szczególne. Na terenie Miasta Lipno nie występują strefy SG.
zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na terenie Miasta Lipna nie występują obszary zdegradowane i rewitalizacji, wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Źródło: opracowanie własne

USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO POMORSKIEGO

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.) zidentyfikowano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



RYS. 3 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko Pomorskiego – Miasto Lipno.

Źródło: Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego

Miasta Lipno dotyczą zadania (cyfra oznacza nr zadania z tabeli w planie zagospodarowania przestrzennego województwa):

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze

47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym dolinie Wisły i Noteci

50. Likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów

53. Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych

Komunikacja

17. Przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 559 LIPNO-PŁOCK

Tabela 5. Uwzględnienie ustaleń Planu województwa w Planie ogólnym Miasta Lipna

Zadania w Planie województwa	Uzasadnienie uwzględnienia w Planie ogólnym Gminy Lipno
2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze	Wyodrębniono kompleksy gleb chronionych. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze – na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych I-III wyznaczono strefę SO i SJ (tylko ze względu na zaistniałe zainwestowanie lub OUZ). Wyjątek stanowią gleby chronione zlokalizowane wzdłuż ul. Wojska Polskiego jako przedłużenie strefy gospodarczej SP z przeznaczeniem na przetwórstwo rolno spożywcze, które ma status gruntów rolnych. Ze względu na miastotwórczy rozwój miasta, uzasadnionym wydaje się przeznaczenie gruntów rolnych na rozwój funkcji pozarolniczych, w tym np. jako kontynuacja przetwórstwa rolno spożywczego, uzasadnionego bogatą bazą surowcową oraz zabudowy mieszkaniowej z zabudową towarzyszącą. Grunty rolne klas I-III na terenie miast, zgodnie z przepisami odrębnymi nie podlegają ochronie. Niemniej biorąc pod uwagę potrzebę racjonalnego planowania przestrzeni, w tym zachowanie najlepszych gleb dla działalności rolniczej – w pierwszym względzie pod funkcje inne niż rolnicze wykorzystywano grunty niższych klas bonitacyjnych. W strefie SR nie umożliwiono lokalizacji farm fotowoltaicznych. Strefy SR w swych granicach posiadają bowiem zarówno grunty klas I-III jak i niższych klas bonitacyjnych, co umożliwia realizację niezbędnych inwestycji na fragmentach gruntów właśnie tych niższych klas bonitacyjnych.
47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym dolinie Wisły i Noteci	Rzeka Mieć przepływająca przez Miasto Lipno odprowadza swe wody bezpośrednio do rzeki Wisły. Dla ochrony terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo tereny po obydwu stronach rzeki objęte są strefami SO z zakazem zabudowy i SN. Pozwoli to zachować w obecnym stanie liczne mokradła, kompleksy łąkowo bagienne, będące miejscem żerowania zwierzyny i ostoją ptactwa.
53. Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych	Zidentyfikowano obiekty zabytkowe w miejscowości Lipno. Dobrano standardy urbanistyczne nawiązujące do istniejącej zabudowy. Obiekty o charakterze Industrialnym

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

	SP zlokalizowano poza strefą śródmiejską Lipna tj. na obrzeżach miasta
17. Przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 559	W Planie Ogólnym Gminy Lipno uwzględniono zadania z planu województwa. Wyodrębnienie infrastruktury komunikacyjnej tj. drogi Nr 10 i drogi wojewódzkiej Nr 559 strefą SK.

Źródło: opracowanie własne

USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO POMORSKIEGO

W Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego - Strategia Przyspieszenia 2030+ (uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.) określono Model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniający trzy systemy regionalne: przyrodniczy, osadniczy, transportowy; kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa; zidentyfikowane obszary wymagające rozwiązania sytuacji problemowej; założenia polityki terytorialnej.

Spośród ww. Miasta Lipna dotyczy:

- System przyrodniczy, w tym wyznaczone obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo
- System osadniczy
- System transportowy
- Gmina szczególnie predysponowana do rozwoju przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym
- Założenia polityki terytorialnej
- Obszary strategicznej interwencji
- Projekty kluczowe

Tabela 6. Uwzględnienie ustaleń Strategii Województwa Kujawsko Pomorskiego w Planie ogólnym

Ustalenia Strategii Województwa Kujawsko Pomorskiego	Uzasadnienie uwzględnienia w Planie ogólnym Gminy Lipno
System przyrodniczy	W Planie ogólnym uwzględniono system przyrodniczy obejmujący obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Na obszarach objętych ochroną prawną tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jezioro Skępskie” pozostawiono dotychczasowe użytkowanie strefy SO, oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi tj. dolina rzeki Mieć wyznaczono głównie strefy: SO, SN,
System osadniczy	W Planie ogólnym wyznaczono strefy SU, SH, SW, SJ, SP, SI, SK umożliwiające wielofunkcyjny rozwój miasta Lipna jako ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym w systemie osadniczym

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

	województwa kujawsko-pomorskiego.
System transportowy	W Planie ogólnym uwzględniono infrastrukturę kluczową dla dostępności międzyregionalnej jako infrastrukturę zapewniającą dostępność zewnętrzną miasta – droga krajowa Nr 10 i Nr 67 i drogi wojewódzkie objęte strefą SK.
Gmina szczególnie predysponowana do rozwoju przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym	Plan Ogólny Miasta Lipna wyznacza strefy dla działalności inwestycyjnej zarówno w sferze usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego, jak produkcji. Nowe Strefy SP, SU, SH zlokalizowane są przede wszystkim na obrzeżach miasta Lipna, wzdłuż dróg krajowych Nr 10 i Nr 67 poza terenami zabudowy mieszkaniowej
Założenia polityki terytorialnej	Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy, w tym w zakresie kształtowania wspólnej sieci infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Tabela 7. Uwzględnienie ustaleń Strategii Przyspieszeni 2030+ Województwa Kujawsko Pomorskiego w Planie ogólnym

Wykaz projektów kluczowych ze Strategii przyspieszenia 20230+ (cyfra oznacza nr projektu)	Uzasadnienie uwzględnienia w Planie ogólnym Miasta Lipna
408. „Powiatowe strefy rozwoju gospodarczego” Identyfikacja terenów rozwojowych istotnych dla rozwoju gospodarczego na poziomie powiatów, uwzględniających czynniki przestrzenne, dostępność, wyposażenie w infrastrukturę, itp. – w celu prowadzenia racjonalnej polityki wsparcia ukierunkowanej na wybrane tereny o najlepszych predyspozycjach i szansach rozwojowych.	Plan Ogólny Miasta Lipna wyznacza strefy dla działalności inwestycyjnej zarówno w sferze usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego, jak i produkcji. Handel wielkopowierzchniowy służyłby nie tylko mieszkańcom miasta ale i powiatu lipnowskiego. Przemysł ukierunkowany jest na przetwórstwo rolno spożywcze dla którego powiat stanowi bogatą bazę surowcową. Nowe Strefy SP, SU, SH zlokalizowane są przede wszystkim na obrzeżach miasta Lipna, wzdłuż dróg krajowych Nr 10 i Nr 67 poza terenami zabudowy mieszkaniowej
435. Budowa S10 Budowa drogi w klasie S, która przebiegać będzie przez cztery województwa – zachodniopomorskie, wielkopolskie, kujawsko pomorskie i mazowieckie, łącząc ze stolicą kraju ośrodki stołeczne województw – Bydgoszcz, Toruń i Szczecin, ze szczególnym (priorytetowym)	Ze względu na brak jednoznacznej lokalizacji drogi ekspresowej S10 której przebieg jest uwarunkowany i ściśle powiązany z budową CPK nie został uwzględniony, zgodnie ze stanowiskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad

uwzględnieniem odcinka Bydgoszcz – Toruń. Inwestycja ma na celu poprawę dostępności międzyregionalnej, usprawnienie ruchu oraz zwiększenie bezpieczeństwa	
447. Budowa obwodnic miejscowości na drogach krajowych i wojewódzkich. Celem projektu jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego przemieszczającego się drogami kategorii krajowej i wojewódzkiej poza centra miast w tym w ciągach dróg krajowych i wojewódzkich: Miasta Lipna (DK10, DK 67, DW 557, DW 558, DW 559)	W Planie ogólnym wyodrębniono ciągi dróg krajowych i wojewódzkich nadając im symbole stref SK.
459. Przebudowa linii kolejowej Nr 27 Modernizacja linii kolejowej nr 27 wraz z elektryfikacją na odcinku Toruń Wschodni – Sierpc wraz z infrastrukturą przystankową.	W Planie ogólnym dla linii kolejowej Nr 27, która jest jednocześnie terenem zamkniętym wyznaczono strefę SK.

6. UWARUNKOWANIA NA TERENIE GMINY LIPNO

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Obszar Chronionego Krajobrazu „Jezioro Skępskie”:

Został wyznaczony Uchwałą Nr XX/92/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej we Włocławku z dnia 15 czerwca 1983 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr XIV/287/20 Sejmiku Województwa Kujawsko Pomorskiego z dnia 24 lutego 2020 r. wraz ze zmianą z dnia 19 grudnia 2025 r. uchwała NR XIX/284/25.

Pomniki przyrody cztery dęby szypułkowe

Na obszarze Miasta Lipna nie występują Obszary Natura 2000 ani siedliska roślin chronionych.



Rys.4. Formy ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu „Jezioro Skępskie”

Źródło: – geoportal.gov.pl

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO AZGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ OBSZARY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU

Na terenie Miasta Lipna występują obszary szczególnego zagrożenia



Rys.5 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Źródło: www.lipnowski.e-mapa.net

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Występują dwa typy obszarów:

- ✓ nie występują obszary zdrenowane;
- ✓ występują obszary odwadniane rowami bez obszarów zdrenowanych

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie Miasta Lipno nie występują.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Działalność w zakresie gospodarki wodno-ściekowej na terenie miasta Lipna realizuje Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie Sp. z o.o. Na terenie miasta Lipna funkcjonuje ponad 36,0 km wodociągowej sieci rozdzielczej.

Ujęcie komunalne dla miasta Lipna składa się z ujęć:

- ✓ dwie studnie przy ulicy Kolejowej wraz ze stacją uzdatniania wody
- ✓ jedna Osiedle Armii Krajowej
- ✓ dwie studnie przy ulicy Polnej
- ✓ jedna studnia przy ulicy 11 Listopada w układzie dwustopniowego pompowania wody wraz ze stacją uzdatniania wody

Ponadto urządzeniami produkującymi wodę jako część działalności handlowej lub publicznej ujętymi w ewidencji są:

- ✓ Wodociąg lokalny Greenyard Frozen Poland Sp. z o. o. Lipno ul. Wojska Polskiego)
- ✓ Wodociąg lokalny ZPOW „DAWTONA” Lipno, ul. Wojska Polskiego
- ✓ Wodociąg lokalny P.P.H.U „AGROMLECZ” Lipno, ul. 3-go Maja
- ✓ Wodociąg lokalny „Konwektor” Lipno, ul. Wojska Polskiego
- ✓ Wodociąg lokalny „Ciepłownia” ul. Wojska Polskiego
- ✓ Wodociąg lokalny „Składowisko” Lipno, ul. Wyszyńskiego (eksploatator

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Lipnie)

Dla w/w ujęć nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

W Planie Ogólnym Miasta Lipna tereny ochrony ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej objęto strefą infrastrukturalną SI.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W Mieście Lipno nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie Miasta Lipna nie występuje tereny górnicze

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Miasta Lipna nie występują

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Miasta Lipno nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej, Gmina Lipno nie jest gminą uzdrowiskową.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1292 ZE ZM.), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytki

Tabela 8. WYKAZ ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE MIASTA LIPNA (stan na 14.11.2024 r.)

Lp	miejsowość	gmina	nr stan	nr AZP	nr na AZP	Funkcja	kultura	bliższa chronologia	uwagi
1	Maliszewo	Lipno /miasto Lipno	13	43-48	22	Osada	k. łużycka	IV-V okres epoki brązu	
2	Maliszewo	Lipno miasto	22	43-48	41	Obozowisko		mezolitoit	
3	Żłotopole	Lipno miasto	8	43-49	5	Osada	k. przeworska	OR	
						śląd osadnictwa		XI-XII w.	
4	Lipno	Lipno miasto	1-2	43-49	6	śląd osadnictwa		mezolitoit	
						śląd osadnictwa	k. grobów kłoszowych	okres laterński	
						punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVIII w.	
5	Lipno	Lipno miasto	4	43-49	7	śląd osadnictwa		III-wczesne średniowiecze	
6	Lipno	Lipno miasto	5	43-49	8	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze/XIV w.	
						punkt osadniczy		neolit	
						cmentarzysko ciałopalne	k. łużycka/k. grobów kłoszowych	halsztat	
7	Lipno	Lipno miasto	6	43-49	10	punkt osadniczy		III-wczesne średniowiecze	
8	Lipno	Lipno miasto	7	43-49	11	punkt osadniczy		XV-XVI w.	
						śląd osadnictwa		neolit	
9	Lipno	Lipno miasto	8	43-49	12	punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVIII w.	
10	Lipno	Lipno miasto	9	43-49	13	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
						punkt osadniczy		XV-XVII w.	
11	Lipno	Lipno miasto	10	43-49	14	punkt osadniczy		XV-XVI w.	
12	Lipno	Lipno miasto	11	43-49	15	punkt osadniczy		III-wczesne średniowiecze	
						śląd osadnictwa	k. łużycka	epoka brązu	
13	Lipno	Lipno miasto	12	43-49	16	śląd osadnictwa		XV-XVI w.	
						śląd osadnictwa		neolit	
14	Lipno	Lipno miasto	13	43-49	17	punkt osadniczy	k. pucharów lejkwatych	neolit	
15	Lipno	Lipno miasto	14	43-49	18	punkt osadniczy		XIV-XVI w.	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNO 2025 r. UZASADNIENIE

						punkt osadniczy		XV-XVII w.	
16	Kolankowo	Lipno miasto	1	43-49	36	ślad osadnictwa		III-wczesne średniowiecze	
17	Lipno	Lipno miasto	15	43-49	41	punkt osadniczy		XV-XVIII w.	
18	Kolankowo	Lipno miasto	3	43-49	42	punkt osadniczy		XIV-XV w.	
19	Lipno	Lipno miasto	3	43-49	57	grodzisko		XIV w.	
20	Lipno	Lipno miasto	16	44-49	2	punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
21	Lipno	Lipno miasto	17	44-49	6	ślad osadnictwa		neolit	
22	Lipno	Lipno miasto	18	44-49	15	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
23	Lipno Wieś II	Lipno miasto	9	44-49	36	punkt osadniczy	k. pucharów lejkowatych	neolit	

**Tabela 9. WYKAZ ZABYTKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE MIASTA LIPNO
(stan na 14.11.2024 r.)**

Lp.	Obiekt		Czas powstania	Rejestr zabytków/ Ewidencja zabytków
1	układ urbanistyczny		XIV w., XVIII-XIX w.	
2	<u>zespół kościoła parafialnego :</u>			
2.1	kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Wniebowzięcia NMP		XIV w. 2 poł.	1927. 03. 31 – A/470
2.2	brama		1880-1884	
2.3	ogrodzenie		1859	
2.4	tablica pamiątkowa na budynku kościoła		1945	
3	<u>zespół cmentarza parafialnego :</u>			
3.1	cmentarz parafialny rzymskokatolicki		XIX w.	1996. 12. 10 – A/652/1-4
3.2	kaplica cmentarna		1837	
3.3	ogrodzenie z bramą		XIX w. 3 ćw.	
3.4	starodrzew z działką nr 1938		k. XIX w.	
3.5	kaplica grobowa Płaskowskich		1912	
4	park miejski im. G. Narutowicza		XIX/XX w.	1993. 11. 23 – A/1026
5	cmentarz ewangelicki		XIX w. 1 poł.	1995. 12. 20 – A/714
6	brama i ogrodzenie cmentarza ewangelickiego		1 poł. XIX w.	
	kościół ewangelicki pw. Św. Trójcy		1865-1868	
8	brama i ogrodzenie kościoła ewangelickiego		1865-1868	
9	dom	Cegielna 3	1 ćw. XX w.	
10	dom	Cegielna 5	1/2 ćw. XX w.	
11	dom	Cmentarna 2	2 ćw. XX w.	
12	dom	pl. Dekerta 1	ok. poł. XIX w.	
13	dom	pl. Dekerta 2	XIX w. 1 poł.	
14	dom	pl. Dekerta 6	1850 ok.	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

15	dom	pl. Dekerta 7	1850 ok.	
16	ratusz, ob. UM Lipno	Pl. Dekerta 8	1831 po	
17	dom	pl. Dekerta 9	XIX w. 2 ćw.	
18	dom	pl. Dekerta 11	XIX w. 1 poł.	
19	dom	pl. Dekerta 12	1850 ok.	
20	dom	pl. Dekerta 13	XIX w. poł. po	
21	dom	pl. Dekerta 21	XIX w. 2 poł.	
22	dom	pl. Dekerta 22	XIX w. 2 poł.	
23	dom	pl. Dekerta 23	XIX w. 3 ćw.	
24	dom	pl. Dekerta 24	1850 ok.	
25	dom	pl. Dekerta 27	1850 ok.	
26	dom	pl. Dekerta 28	XIX w. k.	
27	dom	pl. Dekerta 29	XIX w. k.	
28	dom	pl. Dekerta 30	XIX w. poł. ok.	
29	dom	Kilińskiego 3	XIX w. k.	
30	dom	Kilińskiego 12 a	1 ćw. XX w.	
31	dom	Kilińskiego 12	XX w. pocz.	
32	dom	Kilińskiego 13	1900 – 1915	
33	dom	Kilińskiego 15	1 ćw. XX w.	
34	dom	Kilińskiego 18	1 ćw. XX w.	
35	dom	Kilińskiego 21	1 ćw. XX w.	
36	dom	Kilińskiego 27	1-2 ćw. XX w.	
37	dom	Kilińskiego 30	1900 ok.	
38	dworzec kolejowy	Kolejowa 5		
39	dom	Kościuszki 1	XIX w. 3 ćw.	
40	pocztą z oficyną	Kościuszki 3	XIX w. 3 ćw.	1995. 01. 20 – A/656
41	dom	Kościuszki 2 (dawniej 4)	XIX w. poł. ok.	
42	dom	Kościuszki 6	1870 ok.	
43	dom, ob. ośrodek zdrowia	Kościuszki 11	XIX w. k.	
44	dom	Kościuszki 13	2 poł. XIX w.	
45	zajazd "Hotel Warszawski", ob. dom	Kościuszki 16	XIX w. 2 ćw.	
46	dom	pl. 11 Listopada 3 / Dobrzyńska	pocz. XX w.	
47	dom	pl. 11 Listopada 4	XIX w. poł. ok.	
48	dom	pl. 11 Listopada 5	k. XIX w.	
49	dom	pl. 11 Listopada 6	k. XIX w.	
50	dom	pl. 11 Listopada 7a	2 poł. XIX w.	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

51	dom	pl. 11 Listopada 7	pocz. XX w.	
52	dom	pl. 11 Listopada 8	k. XIX w.	
53	dom	pl. 11 Listopada 12	pocz. XX w.	
54	dom	pl. 11 Listopada 20	pocz. XX w.	
55	dom	pl. 11 Listopada 22	XIX/XX w.	
56	kapliczka z figurą Matki Boskiej	3 Maja	1945	
57	dom	Mickiewicza 19	XIX w. 3 ćw.	
58	dom	Mickiewicza 19a	poł. XIX w.	
59	dom	Mickiewicza 21	XIX/XX w.	
60	dom	Mickiewicza 22	2 ćw. XX w.	
61	dom	Mickiewicza 23	XIX/XX w.	
62	dom	Mickiewicza 24	pocz. XX w.	
63	dom	Mickiewicza 25	XIX w. 2 poł.	
64	dom	Mickiewicza 26	pocz. XX w.	
65	dom	Mickiewicza 27	XIX w. poł. po	
66	dom	Mickiewicza 28	2 ćw. XX w.	
67	dom, ob. Urząd Skarbowy	Mickiewicza 29	1924	
68	szkoła powszechna	Mickiewicza 30 / Pl. 11 Listopada 13	1 poł. XX w.	
69	dom	Mickiewicza 30	XIX w. poł. po	
70	cerkiew prawosławna, później dom ludowy, ob. kino "Nawojka"	Mickiewicza 33	XIX w. 1 poł.	
71	dom	Mickiewicza 36	1850 ok.	
72	dom	Mickiewicza 38	XIX w. k.	
73	dom	Mickiewicza 40	XIX w. 2 poł.	
74	dom	Mickiewicza 41	1936	
76	dom i budynek gospodarczy	Mickiewicza 44	1905	
77	dom	Mickiewicza 45	XX w. pocz.	
78	budynek syndykatu rolniczego, ob. dom towarowy	Mickiewicza 46	XIX w. 2 ćw.	
79	dom	Mickiewicza 49	1 ćw. XX w.	
80	dom	Mickiewicza 50	XIX w. poł. ok.	
81	dom	Mickiewicza 52	1900 ok.	
82	dom	Mickiewicza 54	XX w. pocz.	
83	dom, ob. siedziba Starostwa Powiatowego	Mickiewicza 58	XIX w. k.	
84	dom	Mokra 1	XIX w. 2 poł.	
85	dom	Niecała 3	XIX w. 2 poł.	
86	cmentarz żołnierzy radzieckich	Ogrodowa	1945	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

87	pomnik na cmentarzu żołnierzy radzieckich	Ogrodowa	1945	
88	szkoła	Okrzei 1	1938	
89	Ogrodzenie szkoły	Okrzei 1	I. 30-te XX w.	
90	dom	Okrzei 1a	1-2 ćw. XX w.	
91	wzgórze Św. Antoniego – grodzisko	Piłsudskiego	XIV w.	1993. 12. 30 – C/144
92	figura Św. Antoniego	Piłsudskiego	1910	
93	plebania	Piłsudskiego 1	1846	
94	dom	Piłsudskiego 7	XIX w. 2 poł.	
95	dom	Piłsudskiego 8	1870, pocz. XX w.	
96	dom	Piłsudskiego 9	XIX w. 4 ćw.	
97	dom	Piłsudskiego 10a	1 ćw. XX w.	
98	dom	Piłsudskiego 11	XIX w. poł. ok.	
99	dom	Piłsudskiego 12	XIX w. 2 poł.	
100	dom	Piłsudskiego 13	XIX w. 2 poł.	
101	dom	Piłsudskiego 14	XIX w. 3 ćw.	
102	dom	Piłsudskiego 16	XIX w. 4 ćw.	
103	budynek administracyjny z zespołu sejmiku powiatowego	Piłsudskiego 19	1920 ok.	
104	dom	Piłsudskiego 21	1850 ok.	
105	budynek sejmiku z zespołu sejmiku powiatowego, ob. dom kultury	Piłsudskiego 22	1928	
106	dom	Piłsudskiego 25	XIX w. 3 ćw.	
107	dom	Piłsudskiego 27	1903	
108	dom	Piłsudskiego 28	XIX w. 3 ćw.	
109	dom	Piłsudskiego 30	XIX w. 3 ćw.	
110	dom	Piłsudskiego 32	I. 30-te XX w.	
111	dom	Rapackiego 2	pocz. XX w.	
112	dom	Rapackiego 4	XIX w. k.	
113	dom	Rapackiego 5	pocz. XX w.	
114	dom	Rapackiego 6	pocz. XX w.	
115	dom	Rapackiego 7	XIX w. 2 poł.	
116	dom	Rapackiego 12	1898	
117	dom	Rapackiego 14	XIX w. 1 poł.	
118	dom	Rapackiego 16	XIX w. 1 poł.	
119	dom	Rapackiego 18	XIX w. 2 poł.	
120	dom	Rapackiego 32	I. 30-te XX w.	
121	dom	Sierakowskiego 3	1 ćw. XX w.	
122	dom	Sierakowskiego 5	1 ćw. XX w.	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

123	Dom drewniany	Sierakowskiego 6a	1 ćw. XX w.	
124	Dom drewniany	Sierakowskiego 6b	1 ćw. XX w.	
125	Dom drewniany	Sierakowskiego 6c	1 ćw. XX w.	
126	Dom drewniany	Sierakowskiego 6d	1 ćw. XX w.	
127	dom	Sierakowskiego 7	I. 20-30 XX w.	
128	Lecznica weterynaryjna	Sierakowskiego 12	I. 20-30 XX w.	
129	d. cmentarz żydowski	Sierakowskiego 10, 12, 14	XIX w. k.	
130	dom	Sierakowskiego 17	I. 30-te XX w.	
131	dom	Sierakowskiego 19	1 ćw. XX w.	
132	dom	Sierakowskiego 35	1 ćw. XX w.	
133	aleja klonowa	Sportowa	XIX/XX w.	
134	dom	Skłodowskiej 6/7	1942	
135	dom	Skłodowskiej 8/9	1942	
136	dom	Skłodowskiej 10/11	1942	
137	dom	Skłodowskiej 12/13	1942	
138	dom	Skłodowskiej 14/16	1942	
139	dom	Skłodowskiej 17	1942	
140	dom	Skłodowskiej 18	1942	
141	dom	Skłodowskiej 19	1942	
142	dom	Skłodowskiej 20/21	1942	
143	dom	Skłodowskiej 22/23	1942	
144	dom	Skępska 12	1 ćw. XX w.	
145	dom	Skępska 14	1 ćw. XX w.	
146	dom	Skępska 16	1922	
147	stodoła drewniana	Staroskępska 19	1910	
148	dom	Staszica 1	XIX w. k.	
149	dom	Staszica 2	XIX w. poł. ok.	
150	dom, d. pastorówka	Staszica 3	XIX w. poł.	
151	dom	Staszica 5	k. XIX w.	
152	dom	Staszica 6/11 Listopada 2	XIX w. poł. ok.	
153	dom drewniany	22 Stycznia 7	XIX w. k.	
154	dom drewniany	22 Stycznia 8 i 8a	pocz. XX w.	
156	kapliczka z figurą Matki Boskiej Skępskiej	22 Stycznia	1953	
157	Dom	Szkolna 25	I. 30-te XX w.	
158	Zapora przeciwpancerna	Szkolna	1944	
159	aleja jesionowa, w części szpaler kasztanowo – jesionowy	Szkolna	XIX/XX w.	

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTA LIPNA 2025 r. UZASADNIENIE

160	dom	Włocławska 1	1 ćw. XX w.	
161	dom	Włocławska 1b	I. 30-te XX w.	
162	dom	Włocławska 2	1 ćw. XX w.	
163	dom	Włocławska 8	I. 30-te XX w.	
164	dom	Włocławska 9	1921	
165	dom	Włocławska 16	I. 30-te XX w.	
166	dom	Wspólna 4a	I. 30-te XX w.	
167	dom drewniany	Wyszyńskiego 4	XIX/XX w.	
168	dom drewniany	Wyszyńskiego 6 (d. 15 Grudnia)	1870	
169	dom	Wyszyńskiego 15 (d. 15 Grudnia)	k. XIX.	
170	dom	Wyszyńskiego 16 (d. 15 Grudnia)	k. XIX.	
171	dom	Wyszyńskiego 47	XIX w. k.	
172	kapliczka przydrożna z figurą NMP	Wyszyńskiego	1945	
173	dom	Żeromskiego 3	pocz. XX w.	
174	dom	Żeromskiego 8	pocz. XX w.	
175	figura Matki Boskiej	Skrzyżowanie drogi krajowej 558 z drogą gminną w kierunku m. Czarne	2 poł. XX w.	

Wyznaczanie stref planistycznych w Planie ogólnym nastąpiło z uwzględnieniem występowania poszczególnych obiektów zabytkowych, w tym historycznego układu urbanistycznego miasta Lipna oraz wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku, gwarantującym właściwe ich użytkowanie i zagospodarowanie. W katalogu stref planistycznych dla stref, w których znajdują się ww. obiekty zabytkowe jak i dla stref z nimi sąsiadującymi nadano odpowiednie wartości wskaźnikom urbanistycznym gwarantujące ochronę ww. obiektów oraz prawidłową ich ekspozycję. Dla terenów cmentarzy zabytkowych zostały wyznaczone strefy SC.

Dobra kultury współczesnej zostały zdefiniowane:

- ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292 ze zm.) jako: obiekty architektury, obszary zabudowy i inne tereny, które w rozumieniu nie są zabytkami.
- ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) jako: niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

W gminie nie identyfikuje się dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ww. przepisów.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Miasta Lipna nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Miasta Lipno występuje teren zamknięty a jego strefa ochronna wynika z przepisów odrębnych. Jest to obszar kolejowy związany z przebiegiem trakcji kolejowej Nr 27. W Planie ogólnym Miasta Lipna teren ten został wyodrębniony jako strefa komunikacyjna SK.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Miasta Lipna zidentyfikowano następujące obszary ograniczonego użytkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- ✓ strefy ochronne od cmentarzy 50,00 m od ogrodzenia cmentarza
- ✓ strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
- ✓ strefy obszarów kolejowych
- ✓ pasy techniczne od linii elektroenergetycznej 110 kV po 11,00 m od osi w każdą stronę,
- ✓ pasy techniczne od linii elektroenergetycznej SN kV po 7,00 m od osi linii w każdą stronę,
- ✓ pasy rezerwowe pod przyszłą linię kolejową Nr 5 i Nr 242 w związku z budową CPK ,
- ✓ obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Dla ww. obszarów wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z wnioskami złożonymi przez organy posiadające kompetencje w zakresie zarządzania tymi obszarami/sieciami oraz z przepisami odrębnymi:

Tabela 10. Przeznaczenie w Planie ogólnym Miasta obszarów ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania	Przeznaczenie w Planie ogólnym Gminy
strefy ochronne od cmentarzy czynnych po 50,00 m:	SU, SJ (stan istniejący) SU i SO (stan planowany)
Strefy ochrony bezpośredniej komunalnych ujęć wody :	SJ, SW, SU, SK SP (istniejące zainwestowanie)
Strefy obszarów kolejowych:	SP, SU, SN, SO, SK, SI, SJ (stan istniejący ograniczono OUZ)
pasy techniczne od linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV o szerokości po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach (łącznie 22,00 m)	SN, SK, SW, SJ(stan istniejący), SR, SO
Pasy techniczne od linii elektroenergetycznej SN kV o szerokości po 7,0 m od osi linii w	SW, SJ(stan istniejący), SP, SU, SO, SN

obu kierunkach (łącznie 14,00 m)	
pasy rezerwowy pod przyszłą linię kolejową dużych prędkości wariant inwestorski W41 w związku z budową CPK	SO, SR
obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim 1% (raz na 100 lat) oraz o wysokim 10% (raz na 10 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi	SO, SN (bez profilu dotakowego)

Źródło: opracowanie własne

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI
Na terenie Miasta Lipna nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie Miasta Lipna nie występują obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji - miasto nie posiada aktualnego gminnego programu rewitalizacji.

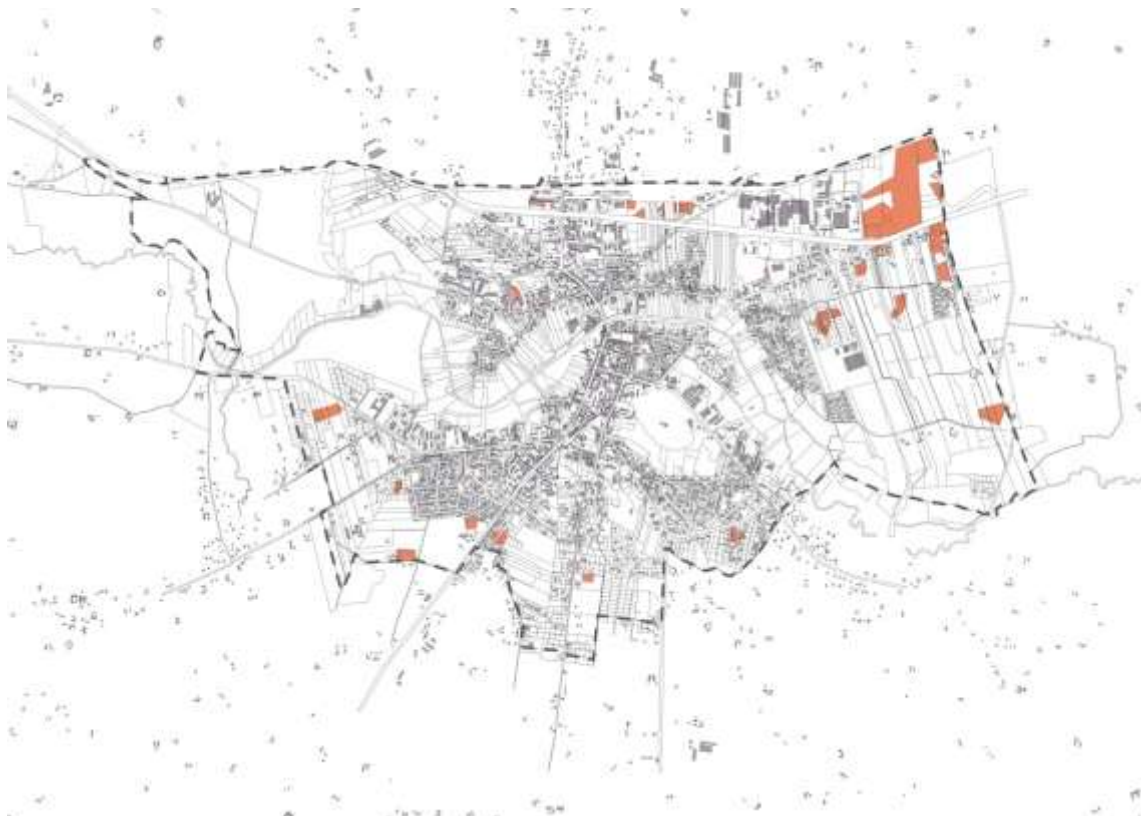
Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Lipno został opracowany na lata 2018-2023.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie Miasta Lipna nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I -III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Gleby



Rys.6. Grunty klas chronionych R-III źródło: www.lipnolipnowski.e-mapa.net

Wierzchnia warstwa skorupy ziemskiej w użytkowaniu rolniczym spełnia najważniejszą rolę. To ona tworzy siedlisko dla wzrostu i rozwoju wielu gatunków roślin uprawnych. Urodzajność gleb, zależy od geomorfologii i budowy geologicznej podłoża. Obszar Miasta Lipna położony jest na falistej wysoczyźnie morenowej, gdzie w podłożu zalegają gliny zwałowe, żwiry i piaski wodnolodowcowe oraz torfy niskie. Na tym podłożu rozwinęły się różne typy genetyczne gleb o zróżnicowanej przydatności dla rolnictwa. W północno-wschodniej i południowo-zachodniej części miasta na podłożu glin zwałowych lekkich i piasków leżących na glinach, rozwinęły się gleby płowe z płatami gleb brunatnych. Tworzą kompleksy gleb średnio urodzajnych, ale dość zasobnych w składniki pokarmowe dla roślin uprawnych. W klasyfikacji bonitacyjnej gleb, należą do klas IIIa – IVb. W południowej części miasta, występuje duże zróżnicowanie typów genetycznych gleb. Występują gleby rdzawe, genetycznie związane z utworami piaszczystymi różnej genezy oraz płaty gleb płowych i brunatnych, powstały one na podłożu glin piaszczystych i piasków słabo- gliniastych. W użytkowaniu rolniczym charakteryzują się różną przydatnością. Bonitacyjnie należą do klas IVb – VI Rz. Ponadto na terenie miasta, a szczególnie w jej środkowej części, występują gleby typu hydromorficznego. Wytworzyły się na rynnach polodowcowych dolin rzecznych. Najczęściej typem genetycznym są gleby torfowe, powstałe na bazie torfów niskich. W rolniczej przydatności wykorzystywane są jako trwałe użytki zielone (łąki).

Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych, tj. IIIa i IIIb zostały w pierwszej kolejności przeznaczone pod strefy: SO, SJ (dla stanu istniejącego) oraz wskazane dla rozwoju funkcji przemysłowej w zakresie przetwórstwa rolno spożywczego, które nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie tylko dlatego że położone są w

granicy administracyjnej miast, ale przede wszystkim dlatego że zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych pozostają nadal gruntami rolnymi.

Ww. grunty zostały przeznaczone pod inną funkcję niż rolnicza, tylko w przypadku:

- ✓ uzupełnienia zabudowy istniejącej (wyznaczony OUZ)
- ✓ potrzeby wyznaczenia terenów dla rozbudowy istniejącej strefy przemysłowej w północnej części miasta, w tym szczególnie dla rozwoju istniejącego przemysłu rolno-spożywczego, w znacznej odległości od zwartej zabudowy miasta, w sąsiedztwie drogi krajowej Nr 10, czyli na terenach słabo przydatnych dla rolnictwa, narażonych na zanieczyszczenia komunikacyjne
- ✓ położenia w granicach administracyjnych miasta Lipno preferowane funkcje rozwoju poza rolnicze.

Dzięki takim rozwiązaniom doprowadzono do spójności z polityką rozwoju województwa, wyrażoną w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – Strategia przyspieszenia 2030+ (miasto zostało zakwalifikowane w Koncepcji rozwoju terenów inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego do gmin o niskim rozwoju społecznym, niskim poziomie przedsiębiorczości, zagrożonych ponadprzeciętnym starzeniem się społeczeństwa, narażonych na marginalizację, wymagających wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym – ustalenie to zawarto również w Strategii rozwoju miasta Lipna na lata 2022-2026 w Modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej).

Lasy i grunty leśne

Obszar Miasta Lipna znajduje się w zasięgu Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu. Wschodnia część Lipna należy do Nadleśnictwa Skrwilno, a zachodnia do Nadleśnictwa Dobrzejewice. Zgodnie z danymi UM Lipna stan na 31.12.2025 r. na terenie Miasta Lipna jest 146,1044 ha lasów i gruntów leśnych ogółem z czego 128,0879 ha to lasy publiczne, a 17,0665 ha - lasy prywatne. Lesistość wyniosła 13,30 %.



Rys.7. Lasy i grunty leśne

Źródło: www.lipnolipnowski.e-mapa.net

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZYMYSŁOWEJ

Na terenie Miasta Lipna nie występują.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie Gminy Lipno nie występują.

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie Miasta Lipna występują następujące obiekty/obszary infrastruktury społecznej:

EDUKACJA I KULTURA

- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Władysława Broniewskiego (Miasto Lipno jest organem prowadzącym)
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Mikołaja Kopernika (Miasto Lipno jest organem prowadzącym)

prowadzącym)

- Szkoła Podstawowa nr 5 im. Jana Pawła II (Miasto Lipno jest organem prowadzącym)
- Zespół Szkół Specjalnych,
- Zespół Szkół Technicznych im. Ziemi Dobrzyńskiej
- Zespół Szkół im. Romualda Traugutta Liceum Ogólnokształcące
- Publiczne Przedszkole Miejskie nr 3
- Publiczny Zespół Przedszkoli Miejskich Nr 1 im. Czesława Janczarskiego
- Niepubliczne Przedszkole „Klub Malucha”
- Niepubliczne Przedszkole „Przedszkole Rodzinne”
- Niepubliczne Przedszkole „Przedszkole w Parku”
- Niepubliczne Przedszkole „Promyczek”
- Publiczna Szkoła Muzyczna I Stopnia w Lipnie
- Prywatne Wieczorowe Liceum Ogólnokształcące w Lipnie
- Niepubliczna Szkoła Policealna w Lipnie
- Niepubliczne Liceum Ogólnokształcące w Lipnie
- Gminna Biblioteka Publiczna w Lipnie
- Miejskie Centrum Kulturalne z kinem

Ww. obiekty/przestrzenie znajdują się w strefach: SU, SJ, SW, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/obszarów infrastruktury społecznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/obszarów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne.

OCHRONA ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE I POMOC SPOŁECZNA

- Szpital Lipno Sp. z o.o.
- Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej (NZOZ "Wimed", NZOZ "Mój Lekarz" (ul. Kościuszki 21), NZOZ "Lekarze Rodzinni", Ośrodek Zdrowia w Lipnie K.Tomaszyk Sp.k., NZOZ "ORTO-MED")
- Sąd Rejonowy w Lipnie
- Komenda Powiatowej Straży Pożarnej
- Komenda Powiatowa Policji w Lipnie
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Lipnie (MOPS)

Ww. obiekty/przestrzenie znajdują się w strefach: SU, SJ, SW, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/obszarów infrastruktury społecznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/obszarów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne.

KOMUNIKACJA I ŁĄCZNOŚĆ

Na terenie Miasta Lipna występują następujące obiekty/ciągi infrastruktury transportowej:

- droga krajowa (DK) Nr 10 Nr 67

- drogi województwa (DW) NR 557 LIPNO – RYPIN, NR 559 LIPNO – PŁOCK, NR 558 LIPNO – DYBLIN
- drogi powiatowe NR 2711 C LIPNO – BRZEŹNO –KOMOROWO – GNOJNO, NR 2710 C ŻABIENIEC – LIPNO, NR 2706 C SUMIN – JANKOWO – LIPNO, NR 2743 C LIPNO
- drogi gminne
- drogi niesklasyfikowane
- przystanki autobusowe
- drogi rowerowe
- promenady (bulwary)
- linia kolejowa

Ww. obiekty/ciągi znajdują się w strefach: SK, SU, SJ, , SW, SO, SN, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/ciągów infrastruktury transportowej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/ciągów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

Na terenie Miasta Lipna występują następujące obiekty/sieci infrastruktury technicznej:

- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linie elektroenergetyczne średniego (SN) napięcia i niskiego napięcia (NN)
- sieci i obiekty (oczyszczalnie ścieków) infrastruktury kanalizacyjnej – ul. Wyszyńskiego – sieci i obiekty (ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody) infrastruktury wodociągowej- stacja bazowa telefonii komórkowej .

Ww. obiekty/sieci znajdują się w strefach: SI, SK, SU, SN, SO, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/sieci infrastruktury technicznej.

8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).

Samorząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego formułuje następujące kluczowe „Zasady ochrony krajobrazu w województwie kujawsko-pomorskim”, które powinny być respektowane w polityce przestrzennej na terenie całego województwa, pełniąc rolę zaleceń oraz „dobrych praktyk” dla wszystkich podmiotów kształtujących rozwój regionu poprzez działania w jego przestrzeni.

1. Harmonijne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania pod względem estetycznym tworzące czytelną oraz spójną formę krajobrazową, w sposób zrównoważony, z zapewnieniem ochrony walorów krajobrazowych;

2. Nawiązywanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do występujących w sąsiedztwie pozytywnych wzorców lub rozwiązań w zakresie gabarytu, kolorystyki, rodzaju użytych materiałów, z nie lokalizowaniem obiektów niedostosowanych do otoczenia;
3. Ochrona tradycyjnego krajobrazu rolniczego z zachowaniem jego cech w postaci układu dróg, rowów, oczek wodnych i zadrzewień śródpolnych;
4. Ochrona walorów ekspozycji dolin rzecznych, rynien jeziornych oraz unikalnych form rzeźby terenu (moreny, kemy, ozy, drumliny);
5. Ochrona panoram widokowych na zabytkowe zespoły urbanistyczne i ruralistyczne, a także przedpól widokowych na cenne obiekty kultury materialnej (np. zamki, kościoły, pałace i dwory, grodziska) w sposób umożliwiający utrzymanie otwarcia widokowego;
6. Kontynuacja budowy świadomości społecznej o istotnej roli dziedzictwa kulturowego jako podstawy kształtowania i utrwalania tożsamości narodowej i integracji społeczności lokalnych;
7. Promowanie i popularyzacja krajobrazów w województwie poprzez różnorodne działania edukacyjne i materiały promocyjne, zwiększające świadomość i wrażliwość społeczeństwa w zakresie ochrony krajobrazu;
8. Przeciwdziałanie negatywnym zmianom struktury przestrzennej terenów miejskich, stref podmiejskich i obszarów wiejskich poprzez kształtowanie świadomości społecznej i wrażliwości w zakresie potrzeb ochrony krajobrazu;
9. Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych w sposób zapewniający ochronę krajobrazu, lokalnych wartości historycznych, dziedzictwa kulturowego, służących integracji społecznej oraz budowaniu lokalnej tożsamości;
10. Lokalizowanie odnawialnych źródeł energii w szczególności elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych z poszanowaniem walorów krajobrazowych;
11. Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią przy planowaniu wielkoskalowych funkcji produkcyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem cennych walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych;
12. Wykorzystywanie dostępnych narzędzi, ujętych w systemie planowania przestrzennego, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji oraz tzw. uchwał reklamowych, pozwalających na właściwe kształtowanie przestrzeni, ograniczanie występujących w niej niekorzystnych zjawisk oraz minimalizację konfliktów przestrzennych;
13. Wzmacnianie znaczenia obszarów i obiektów unikatowych poprzez dbałość o ich stan, ich eksponowanie oraz właściwe zagospodarowanie ich otoczenia.

Krajobraz priorytetowy: nie występuje;

Obiekty o cechach unikatowych: nie występują;

Obszary chronione (art. 38a ust.3 pkt 2 ustawy o pizp)

Obszar Chronionego Krajobrazu „Jezioro Skępskie”

kod krajobrazu 04-315.14-62

REKOMENDACJE W zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

1. W odniesieniu do poziomu regionalnego (województwa):

a) zadań polityki przestrzennej województwa Kształtowanie ładu przestrzennego – poprawa ładu przestrzennego i przeciwdziałanie negatywnym zmianom w tym zakresie w szczególności poprzez wdrażanie zasady ładu przestrzennego w wojewódzkich dokumentach planistycznych i strategicznych oraz edukację społeczeństwa na temat ładu przestrzennego jako czynnika uwzględniającego w sposób harmonijny potrzebę ochrony krajobrazu. Kształtowanie systemu przyrodniczego w celu zachowania jego spójności przestrzennej, ochrony, utrzymania i wzmacniania walorów przyrodniczych, zachowania sieci korytarzy ekologicznych i przeciwdziałania jej fragmentacji. Zachowanie walorów krajobrazowych różnorodności fizjonomii przestrzeni, dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. Wprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i powiązań transportowych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na walory krajobrazowe.

b) zasad zagospodarowania przestrzennego realizujących zadania polityki przestrzennej województwa Integrowanie działań dotyczących zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło z ochroną walorów krajobrazowych polegająca na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych bez negatywnego oddziaływania na walory krajobrazowe. Minimalizowanie defragmentacji ekosystemów dla zachowania ciągłości systemów przyrodniczych korytarzy migracji gatunków oraz obszarów węzłowych. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowanie jego charakteru do uwarunkowań środowiskowych, z poszanowaniem walorów krajobrazowych i zasobów przyrodniczych oraz historyczno-kulturowych. Realizacja systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z poszanowaniem walorów krajobrazowych.

2. W odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego):

a) wytycznych odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania, określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej. Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.

b) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określono.

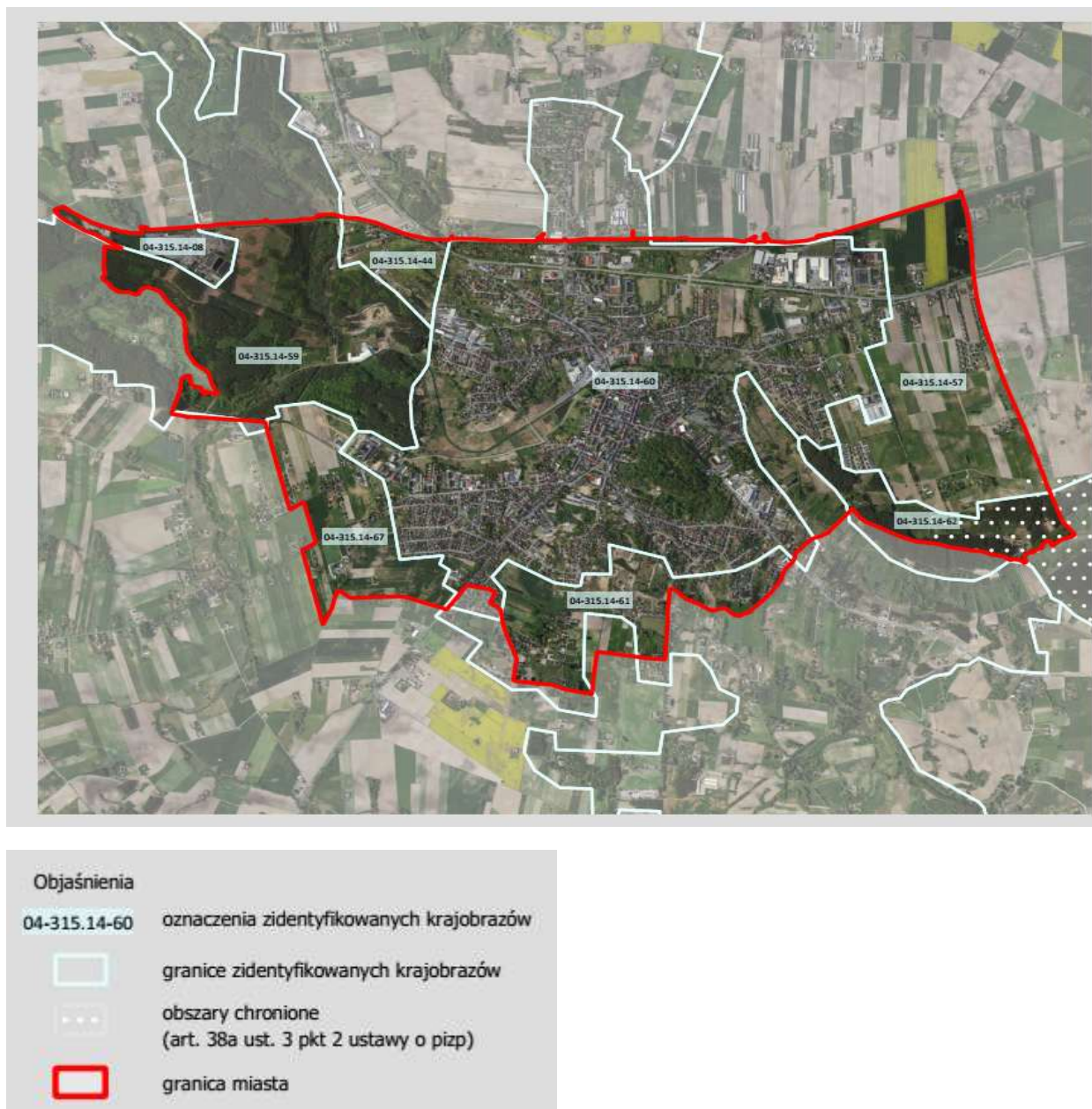
c) kształtowania linii zabudowy z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono ,

- d) zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- e) zasad kształtowania form budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- f) zasad stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- g) rodzajów i standardów jakościowych stosowanych materiałów wykończeniowych z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- h) charakterystycznych cech elewacji budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- i) charakterystycznych cech dachów budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy – nie określono
- j) zasad i warunków dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie – nie określono
- k) zasad dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie: urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji, sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego, powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem – nie określono l) określania warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby – nie określono
- m) wytycznych odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów - nie określono.

REKOMENDACJE W zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

1) Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej. Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.

- 2) Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej – nie określono
- 3) Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – nie określono
- 4) Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych. Pozostawianie siedlisk i ekosystemów nieleśnych (w tym śródpolnych „oczek” wodnych, torfowisk oraz istniejących grup i kęp drzew lub krzewów) w stanie niezmienionym. Zachowanie dotychczasowych proporcji powierzchniowych między obszarami leśnymi i nieleśnymi. Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.



Rys. 8. Zidentyfikowane obszary krajobrazów Gm. Miasta Lipna – *WBPP we Włocławku*

9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Uwarunkowania ekofizjograficzne - wnioski z analiz, prognoz i ocen							
Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych a w szczególności: mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej, uzdrowskiej, komunikacyjnej, z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełniania tych funkcji	Funkcja terenu	I. Tereny leśne	II. Wody i podmokłości	III. Tereny sąsiadujące z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych	IV. Tereny rolnicze o najkorzystniejszych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	V. Tereny rolnicze o mało korzystnych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	VI. Tereny pozostałe zainwestowane (zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacji)
	Mieszkaniowa			X		X	X
	Przemysłowa					X	X
	Wypoczynkowo-rekreacyjna	X	X	X		X	X
	Rolnicza				X	X	X
	Leśna	X	X	X		X	
	Komunikacyjna				X	X	X
	Uzdrowska	-	-	-	-	-	-
Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne Tereny leśne Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje) Tereny występowania gruntów organicznych Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą						
Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne Tereny leśne Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje) Tereny występowania gruntów organicznych						

uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują	Tereny występowania gleb klas bonitacyjnych R-III Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą JCWP zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych Tereny zagrożone ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych Obiekty/sieci infrastruktury technicznej (wraz ze strefami ograniczeń)
---	--

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej – wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz dokumentów ustanawiających obszary chronione: głównie SO, SN.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują - wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych: głównie SO, SN, SR, SI, SK.