

## Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXIV/175/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 7 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko.

Obszar planu obejmuje działkę 70/8 położoną w Gronówku. Na obszar opracowania sporządzony był uprzedni plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/226/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice, Wyciążkowo. Ustalone wcześniej przeznaczenie działki związane jest z zabudową siedliskową i mieszkaniową jednorodzinną w części południowej (do 50 m od drogi) oraz z przeznaczeniem pod grunty rolne z zakazem zabudowy. Jednocześnie należy podkreślić, że (zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wejście w życie planu miejscowego w jego granicach opracowania spowoduje utratę mocy uprzedniego planu.

Głównym celem opracowania jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu oraz nowych zasad zagospodarowania i zabudowy. W zakresie nowych ustaleń planu kierowano się zarówno stanem istniejącym jak i kierunkami zmian ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. z późniejszymi zmianami). Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej (określonymi w ww. Studium) obszar objęty planem znajduje się w wielofunkcyjnym obszarze przekształceń sieci osadniczej oraz wielofunkcyjnym obszarze rozwoju sieci osadniczej. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przytoczonego Studium, dla obszaru opracowania określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone następującymi symbolami:

- **1 MN/UP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej o powierzchni ok. 0,2660 ha;
- **2 ZP** – tereny zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,1052 ha.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na istniejące, częściowe zadrzewienie obszaru opracowania planu zdecydowano o zachowaniu przeznaczenia tej części obszaru objętego planem, czego wyrazem jest ustalenie na gruntach zadrzewionych terenu jednostki zieleni urządzonej (2 ZP);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, a także poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, stanem istniejącym oraz wnioskiem właściciela działki;
- prawo własności - poprzez ustalenia zgodne z wnioskiem właściciela działki, a w szczególności umożliwienie zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami wyszczególnionych aktywności gospodarczych;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej, istniejącej drogi powiatowej - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów komunikacji;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny położone w bliskim i bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy dążą do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Lipno przyjęła uchwałę Nr XXXVI/220/2017 z dnia 27 stycznia 2017 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Lipno. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lipno”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

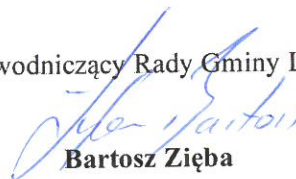
#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na dochody Gminy Lipno wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składać się będą podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów nowych terenów pod cele publiczne.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Lipno.

Przewodniczący Rady Gminy Lipno



**Bartosz Zięba**