

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXVIII/293/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonego w obrębie Gronówko.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 42,35 ha. Obszar planu obejmuje grunty rolne i w niewielkiej części grunty leśne, położone w obrębie Gronówko na styku z granicą miasta Leszna. Południowo – zachodnia granica planu przebiega wzdłuż linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice. Ponadto na obszarze opracowania znajduje się linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, linia średniego napięcia 15 kV oraz fragment drogi polnej, stanowiący własność gminy, służącej obsłudze rolnej.

Generalne założenia planu miejscowego, zmierzają do zachowania istniejących upraw rolnych na obszarze opracowania planu. Ponadto w planie zostały określone ustalenia związane z zakazem realizacji zabudowy, w szczególności na obszarze opracowania zakazano realizacji wszelkich budynków. Jednocześnie dopuszczono budowle i urządzenia, o parametrach, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, takie jak niewielkie silosy, czy płyty obornikowe.

Wyznaczone w planie tereny, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.), znajdują się w obszarach rolnych, a także w obszarach leśnych oraz skupisk zadrzewień śródpolnych. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przedmiotowego Studium dla obszaru opracowania, określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek oznaczone symbolami:

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **ZL** – lasy;
- 3) **KDWR** - tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego.

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 wprowadzenie zakazu zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustanowione przeznaczenia związane z zachowaniem gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak terenów i obiektów wymagających takiej ochrony,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na ww. wartości,
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez dążenie do wykluczenia procesu rozpraszania zabudowy,
- prawo własności - poprzez zachowanie możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, a także poprzez zapewnienie przewidzianego prawem udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag),
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; a także poprzez ustanowienie stref ochronnych od terenów zamkniętych resortu obrony narodowej (*obowiązujących na podstawie decyzji lokalizacyjnych Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 012/75 z dnia 10 lutego 1975 r., Nr 018/81 z dnia 12 listopada 1981 r. oraz Nr 011/84 z dnia 10 stycznia 1984 r.*),

- 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 dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej,

- 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 prasie lokalnej, 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 i możliwości składania uwag,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie złożono uwag. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem oraz jego charakter związany z wprowadzeniem zakazu, nie zachodziła potrzeba uwzględniania wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 r. 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 planów miejscowych składają się 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, przewiduje się wyłącznie podatki rolne. Jednocześnie z uwagi na zachowanie stanu obecnego zagospodarowania nie przewiduje się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto z ustaleń planu nie wynikają 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 celów, spójnych z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Lipno wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY LIPNO
Bartosz Zięba
Bartosz Zięba