

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/260/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem znajduje się w miejscowości Lipno w rejonie skrzyżowania ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt.1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenu jednostki;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15kV.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają teren jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1Up** i opisanej jako tereny usług publicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, w tym położone poza granicami obszaru objętego planem, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowi będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się towarzyszące obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z jego przeznaczeniem takie jak: dojścia, dojazdy parkingi, urządzenia budowlane, a także zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych, a także rozdzielcze sieci i związane z nimi urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 6) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) terenie jednostki - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17;
- 2) na obszarze opracowania planu obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) 900 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) 19 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 8. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia o szerokości:

- 1) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej SN-15 kV, dodatkowo pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) 7 m licząc po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 3) 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują przepisy odrębne wynikające z sąsiedztwa obszaru objętego planem z powierzchniowymi wodami publicznymi.

§ 9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym miejsc parkingowych i powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić w oparciu o drogi przyległe do granic obszaru opracowania planu - ul. Pocztowa i ul. Powstańców Wielkopolskich;
- 2) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 3) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z wskaźnikiem - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie usług;
- 4) w ramach określonej w pkt 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 10. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **1Up** uznaje się przestrzenią publiczną – obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 2) obszar opracowania planu stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 11. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **1Up**, opisany jako *tereny usług publicznych* przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2 pod:

- 1) **usługi opieki nad dzieckiem** przez które należy rozumieć publiczne placówki takie jak: żłobki, przedszkola i inne obiekty oświaty i edukacji dzieci;
- 2) **usługi kultury** - przez które należy rozumieć publiczne placówki kultury takie jak: świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne oraz obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu, a także obiekty do nich podobne wraz z obiektami towarzyszącymi;

3) **plac zabaw.**

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wszelkie prace budowlane związane z utrzymaniem zagospodarowania i zabudowy istniejącej placówki pocztowej.

3. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków lub najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 9 m;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako płaskie, bądź o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczają się na urządzenie zieleni towarzyszącej;
- 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m, 10 m, 18,5 m oraz od 6 do 13,52 m od linii rozgraniczających;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 11, ustala się na 900 m²;
- 11) ustalona w pkt. 10 powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych dopuszcza się wyłącznie w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, jednocześnie należy zapewnić wywożenie ścieków do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni nieutwardzone, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione;

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych w tym sieci drenarskiej.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę i przebudowę stacji transformatorowych.

3. Zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 16. 1. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

- 1) ze zbiorników stałych;
- 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.

§ 17. Zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 18. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

RADCA PRAWNY
mgr Renata Torz
Pz-LS-107/91

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LIPNO W REJONIE ULIC POCZTOWEJ I POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... / ... / 20...
RADY GMINY LIPNO Z DNIA 20.... R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno (Uchwała Nr XXXVIII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.)



OBSZAR OBJEKTÓW OPRACOWANIAM
WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEKSZTAŁCEN SIECI OSADNICZEJ
STREFY PRZEDYSPOSONOWANE DO LOKALIZACJI USŁUG I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

OZNACZENIA

stanowiące ustalenia planu

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPIĘCIOWYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- pozostałe
- PROPONOWANA STREFA LOKALIZACJI MIEJSC POKINGOWYCH
- PROPONOWANA LOKALIZACJA ZIELENI WYSOKIEJ
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘCIOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY OKREŚLONE W METRACH



INWESTPLAN
Krzysztof Balcerk
ul. Czajkowskiego 85
51-147 WROCŁAW
tel. 603 73 80 80
www.inwestplan.com
eMail: biuro@investplan.com

Autor projektu:
dr inż.
KRZYSZTOF BALCEREK
upr. upr. 1986

Data:
lipiec 2022

Forma:
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LIPNO, W REJONIE ULIC POCZTOWEJ I POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH

Skala:
1:1000

Nr załącznika do uchwały:
1

Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Nr GN-VIII.6642.1308.2021.0039.P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tj. w dniach od 12.05.2022 r. do 03.06.2022 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia tj. do 20.06.2022 r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.Dz.U. z 2020 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono dostęp obszaru opracowania do dróg publicznych przyległych do granic obszaru opracowania planu - ul. Pocztovej i ul. Powstańców Wielkopolskich;
- 2) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci technicznych uzbrojenia terenu finansowanych z budżetu gminy; z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; jednocześnie uzbrojenie obszaru opracowania planu w sieci techniczne odbywać się będzie poprzez przyłącza do sieci położonych na terenach dróg przyległych do granic obszaru opracowania planu.

§ 2. Z uwagi na brak konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, rozstrzygnięcie dotyczące zasad finansowania jest bezprzedmiotowe, a uchwalenie planu nie wpływa na wydatki Gminy Lipno w przedmiotowym zakresie.

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXIV/260/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich.

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 0,53 ha i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 183/4, 183/5, 183/6 i 183/7 położone w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztovej i Powstańców Wielkopolskich. Aktualnie na działce 183/6 znajduje się placówka pocztowa, a pozostała część objęta opracowaniem użytkowana jest w formie upraw polowych. Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenie terenu pod lokalizację usług publicznych w formie obiektów takich jak: żłobek czy przedszkola, a także usług. Tym samym obszar objęty opracowaniem planu stanowić będzie miejsce realizacji celów publicznych związanych z rozwojem i podnoszeniem standardów życia mieszkańców gminy.

W zakresie nowych ustaleń planu kierowano się zarówno stanem istniejącym jak i kierunkami zmian ustalonymi w dokumencie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno* (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.). Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej (określonymi ww. Studium), obszar objęty planem znajduje się w wielofunkcyjnym obszarze przekształceń sieci osadniczej oraz jednocześnie w strefie predysponowanej do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przytoczonego Studium, dla obszaru opracowania określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi teren jednostki oznaczony symbolem 1Up i opisany jako *tereny usług publicznych*.

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 wyznaczonym terenie, a także poprzez 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 uprzednio uzyskaną „zgodę rolną” projekt planu (obejmujący grunty rolne III klasy bonitacyjnej) nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 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 ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności 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 oraz stanem istniejącym;
- prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także rozszerzenie możliwości wykorzystania terenu poprzez umożliwienie dalszej rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez uznanie obszaru opracowania planu przestrzenną publiczną dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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 projektu miejscowego planu 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 dotyczącego realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

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. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych dróg - drogi powiatowej (ul. Powstańców Wielkopolskich) i drogi gminnej (ul. Pocztowej), 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 ustala się terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie 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 (ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Pocztowej) 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 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 p.t. „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 komunikację publiczną.

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.

WÓJT GMINY LIPNO

Lukasz Ziłka