**Uchwała Nr LI/374/2022  
Rady Gminy Lipno**

z dnia 11 lipca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztowej 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), 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 Pocztowej 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.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

2. Obszar objęty planem znajduje się w miejscowości Lipno w rejonie skrzyżowania ulic Pocztowej 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 zajętą 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 stanowić 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 80º do 100º.

**§ 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 ze 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 r. 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* przeznacza 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) **place 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 przeznacza się na urządzenie zieleni towarzyszącej;

9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu w odległościach: 6 m, 10 m, 18,5 m oraz od 6 do 13,52 m;

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 powierzchnie 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.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy Lipno   **Bartosz Zięba** |

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/374/2022  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 11 lipca 2022 r.  
[Zalacznik1.pdf](file:///C:\Users\ibieganska\AppData\Local\Temp\Legislator\FFE91520-D1DB-4616-80B2-C2EF892887C5\Zalacznik1.pdf)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/374/2022  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 11 lipca 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 Pocztowej i Powstańców Wielkopolskich**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno w rejonie ulic Pocztowej 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 LI/374/2022  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 11 lipca 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 Pocztowej 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. Pocztowa 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/374/2022  
Rady Gminy Lipno  
z dnia 11 lipca 2022 r.  
[Zalacznik4.gml](file:///C:\Users\ibieganska\AppData\Local\Temp\Legislator\FFE91520-D1DB-4616-80B2-C2EF892887C5\Zalacznik4.gml)

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**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 Pocztowej 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 Pocztowej 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 wyznaczony 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 przestrzenią 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.