

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLIII /318/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Mórkowo.

Obszar objęty planem składa się z czterech części położonych w obrębie geodezyjnym Mórkowo i obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, stanowiące wolne przestrzenie pomiędzy bezpośrednio sąsiadującymi obszarami zabudowanymi.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.) obszary objęte planem miejscowym określone zostały jako *wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej*. Tym samym głównym celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane związane w głównej mierze z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także (wzdłuż drogi gminnej w kierunku Nowego Mórkowa) mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

Szczególne znaczenie miało uwzględnienie uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa istniejących zespołów budynków mieszkaniowych, zrealizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, jak i na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że istotnym było skoordynowanie zasad zabudowy i zagospodarowania z uwarunkowaniami wynikającymi z uprzednio sporządzonych planów miejscowych (obowiązujące w bezpośrednim sąsiedztwie), jak i wydanych decyzji lokalizacyjnych.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 27,45 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny:

- 1) oznaczone symbolem **MNW** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 22,16 ha,
- 2) oznaczone symbolem **MNW-U** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 0,59 ha,
- 3) oznaczone symbolem **KDZ** – drogi zbiorczej, o powierzchni 0,13 ha,
- 4) oznaczone symbolem **KDL** – drogi lokalnej, o powierzchni 0,80 ha,
- 5) oznaczone symbolem **KR** – komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 3,74 ha,
- 6) oznaczone symbolem **KP** – komunikacji pieszo - rowerowej, o powierzchni 0,03 ha.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że na obszarze objętym opracowaniem w niewielkim fragmencie utraci moc uprzednio sporządzony plan miejscowy - przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/268/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Mórkowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 136, poz. 2602).

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) 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,
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, adnotację o ograniczeniach w zagospodarowaniu wynikających z położenia planu miejscowego w obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa”, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne nie były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach

- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom, ponadto zapewniono możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych, a także dopuszczono dla dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które jednocześnie położone są w 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. Należy także zaznaczyć, że przedmiotowy plan scala obszary położone pomiędzy wcześniej uchwalonymi planami miejscowymi, które już uprzednio wyznaczyły tereny pod zabudowę.

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.

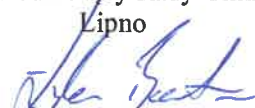
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego, może spowodować obciążenia finansowe gminy z tytułu realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, a także z tytułu wykupu terenu pod komunikację. Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb, a także naliczanie opłat adiacenckich od właścicieli nieruchomości z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (będące formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej). Dodatkowo opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości winna zrekompensować koszty wykupu terenu pod nową komunikację o charakterze publicznym.

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