

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania niniejszego planu stanowiła uchwała Nr XLVI/333/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w obrębie Wilkowice, w rejonie ulicy Szybowników. Teren objęty planem położony jest w południowej części gminy Lipno. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r.) teren ten oznaczony jest jako wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej oraz wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które plan uwzględnia.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 10,30 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 ok. 7,20 ha;
- 2) oznaczone symbolem **UE-US-UK** – usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, o powierzchni ok. 1,65 ha;
- 3) oznaczone symbolem **KDD** – komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa, o powierzchni ok. 0,45 ha;
- 4) oznaczone symbolem **KR** – komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni ok. 1,00 ha;

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

W planie miejscowym uwzględniono:

1) *wymagania ładui przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* - zawarto w rozdziale 3 uchwały ustalając na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; na terenie 1UE-US-UK i 2UE-US-UK możliwość sytuowania zabudowy związanej z usługami edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) *wymagania walorów architektonicznych i krajobrazowych* - ustalono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*;

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 w § 5 uchwały ustalając rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniem powodowanym przez prowadzoną działalność,

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono w rozdziale 3 uchwały,

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,

d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych - nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* - ustalono w rozdziale 2 w § 6 uchwały;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) *wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni* - wyznaczono w rozdziale 3 uchwały;

7) *prawo własności* - plan sporządzony jest na terenach prywatnych oraz publicznych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* – nie dotyczy;

9) potrzeby interesu publicznego – ustalono w § 7 uchwały;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zawarto w rozdziale 3 w § 13 uchwały;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zawarto w rozdziale 3 w § 13 - zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd do jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego planu wynika z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych. Uchwalenie przedmiotowego planu jest zatem uzasadnione w sensie ekonomicznym i społecznym.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.

3) dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Lokalizacja terenów przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla przedmiotowej inwestycji.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy 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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno - prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, że nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, odstępuje się od procedowania planu dla terenów położonych na glebach klasy bonitacyjnej RIIIb oraz ich najbliższym otoczeniu - w sposób umożliwiający zachowanie funkcjonalności terenu oraz podział działek zgodny z ładem przestrzennym.

Możliwość dalszego procedowania dla pozostawionych terenów po otrzymaniu właściwej zgody - zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.

W związku z powyższym zasadne stało się podjęcie przez Radę Gminy Lipno przedmiotowej uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Lipno



Bartosz Zięba