

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/332/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla terenów aktywności gospodarczej w obrębie Wilkowice.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni ok. 35,83 ha zawarty pomiędzy drogą ekspresową S5, a terenami zabudowy wsi Wilkowice. W części przedmiotowego obszaru znajduje się zabudowa produkcyjno - przemysłowa (firmy Fogo Sp. z o.o.), jednocześnie większość stanowią grunty rolne w formie upraw polowych. Ponadto przez obszar przebiega elektroenergetyczna sieć przesyłowa wysokiego napięcia 2x220kV relacji Plewiska – Leszno - Polkowice wraz z 50 m pasem technologicznym, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy. Aktualnie znaczna część obszaru opracowania objęta jest obowiązującymi miejscowymi zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, przyjętymi:

1) uchwałą nr XXXVIII/266/2010 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 Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r. Nr 136, poz. 2600*),

2) uchwałą nr XLIX/368/2014 Rady Gminy Lipno z dnia 31 lipca 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy przemysłowej w obrębie wsi Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 12 września 2014 r. poz. 4792*).

Aktualne przeznaczenie wynikające z powyższych opracowań związane jest z przeznaczeniem rolnym (zgodnie z planem z 2010 roku), jak i z zabudową produkcyjną, składową i magazynową (w zakresie zgodnym z planem z 2014 roku). Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu skutkować będzie, że na obszarze objętym niniejszym opracowaniem utracą ważność uprzednio podjęte plany miejscowe. Co równie istotne, obszar objęty opracowaniem zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (przyjętym uchwałą Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r.) wskazany został pod lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, z dopuszczeniem rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Tym samym główny cel opracowania stanowi zmiana przeznaczenia terenów – z rolnych na funkcje związane z działalnościami produkcyjnymi i usługowymi, w tym produkcję energii pochodzącej ze słońca. Reasumując planowana zmiana przeznaczenia umożliwi dalszą rozbudowę istniejącego na tym obszarze przedsiębiorstwa, jak również pozwoli na lokalizację nowych firm o charakterze produkcyjnym.

W przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **PP-PS** – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, o powierzchni 30,98 ha,
- 2) **PEF** – teren elektrowni słonecznej o powierzchni 2,04 ha,
- 3) **U-PS-KO** – teren usług lub składów i magazynów lub obsługi komunikacji o powierzchni 0,22 ha,
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej o powierzchni 0,36 ha,
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni 1,62 ha,
- 6) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy o powierzchni 0,31 ha,
- 7) **RN-ZN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o powierzchni 0,23 ha,
- 8) **W** – teren wód (stanowiący rów melioracyjny) o powierzchni 0,07 ha.

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 wynikających z położenia planu miejscowego w obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Świąciechowa” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305; ponadto poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w granicach obszaru opracowania znajdują się grunty rolne III klasy bonitacyjnej,

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony stref stanowisk archeologicznych,

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, 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,

5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, stanem istniejącym oraz wnioskami właścicieli nieruchomości,

6) 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 i zmiany zagospodarowania,

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami,

8) 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,

9) 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,

10) 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 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 do sporządzanego projektu,

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono 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 żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych oraz przeznaczeń wynikających z uprzednio sporządzonych planów miejscowych,

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie założono dalsze funkcjonowanie istniejących połączeń transportu zbiorowego,

3) 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 w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także 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 pomiędzy istniejącym terenem produkcyjnym, a drogą ekspresową S5. Z uwagi na produkcyjny charakter planowanej zabudowy i skalę planowanych przedsięwzięć, należało wskazać nowe tereny poza obszarem obecnej zabudowy wsi Wilkowice. Założono, że dalszy rozwój polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy produkcyjnej, a także dalszej rozbudowie istniejącej (w granicach planu) infrastruktury technicznej.

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 Zioba