

## Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/330/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla fragmentu północnej części obrębu Klonówek.

Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części obrębu Klonówek, na wschód od linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław i rozciąga się od miejscowości Klonówek po rejon drogi powiatowej z Lipna w kierunku Goniembic, zgodnie z granicą obszaru określoną na rysunku planu.

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.) obszar objęty planem miejscowym określony został w największej mierze jako *wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej* oraz *wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej*. Tym samym głównym celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane związane głównie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowy usługowej stanowiącej niezbędne uzupełnienie osiedli mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami przytoczonego studium na obszarze objętym planem obowiązują ponadto: *wielofunkcyjne obszary lokalizacji obiektów i urzędzeń aktywności gospodarczych*, *obszary rolne stanowiące obudowę cieków rolnych*, a także *obszary rolne oraz obszary leśne i skupisk zadrzewień śródpolnych*. Tym samym w planie miejscowym wyznaczono dodatkowe tereny usługowo-produkcyjne, a także tereny zieleni oraz niewielkie tereny o charakterze rolnym.

Przedmiotowy plan przedstawia planowane zagospodarowanie w formie dwóch osiedli mieszkaniowych. Część północna stanowi swego rodzaju uzupełnienie zabudowy związanej z miejscowością Lipno, która rozciąga się wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Goniembic. Część południowa przedstawia kolejne osiedle rozciągnięte pomiędzy linią kolejową, a linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. Z uwagi na sąsiedztwo tej części obszaru planu z terenami kolejowymi, w bezpośrednim styku wprowadzony został pas terenów usług rzemieślniczych, które nie będą podlegać ochronie akustycznej. Zarówno osiedle w części północnej, jak i południowej uzupełniono terenami o charakterze sportowo-rekreacyjnym, gdzie dopuszczono usługi o charakterze publicznym (2.1U-ZP i 3.1U-ZP).

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 68,62 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 15,83 ha;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 11,72 ha;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o powierzchni 7,05 ha;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 4,01 ha;
- 5) UL – teren usług rzemieślniczych, o powierzchni 3,33 ha;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji, o powierzchni 5,02 ha;
- 7) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej, o powierzchni 1,3 ha;
- 8) W – teren wód, o powierzchni 0,21 ha;
- 9) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni 1,31 ha;
- 10) RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, o powierzchni 1,73 ha;
- 11) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej, o powierzchni 5,01 ha;
- 12) KDZ – teren drogi zbiorczej, o powierzchni 1,13 ha;
- 13) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 2,14 ha;
- 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 8,53 ha;
- 15) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,3 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 utracą moc uprzednio sporządzone plany miejscowe – przyjęte uchwałami:

1) Nr IX/61/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Klonówiec (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3246*);

2) Nr LXVI/396/2018 Rady Gminy Lipno z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w części obrębów Lipno, Klonówiec i Żakowo (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 19 listopada 2018 r., poz. 9089*).

#### **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, 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 o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony strefy stanowiska archeologicznego;

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 zaszła 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, planowanych i częściowo istniejących dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych przy eliminacji tzw. podwójnej obsługi komunikacyjnej działek;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej, dopuszczając jednocześnie możliwość realizacji przystanków komunikacji;

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, 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 częściowo 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 nowo wyznaczone obszary zabudowy określono 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.). Jednocześnie kierunki rozwoju wyznaczone w Studium określono na podstawie analiz związanych z potrzebami i możliwościami rozwoju całej Gminy Lipno.

**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.

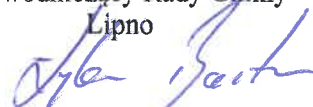
**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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**