

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLVI/331/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla wybranych obszarów obrębu Gronówko.

Obszar objęty planem składa się z trzech części położonych w obrębie geodezyjnym Gronówko i obejmuje niezabudowane obszary rolne oraz obszary zabudowane o charakterze mieszkalnym i wiejskim. Część graficzna planu składa się z dwóch załączników graficznych. Na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały przedstawiono część miejscowości o charakterze podmiejskiego osiedla mieszkaniowego. Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały przedstawia część miejscowości z charakterystycznym dla obszarów wiejskich przemieszaniem funkcji rolniczych z funkcjami nierolniczymi w formie mieszkalnictwa i różnych drobnych form działalności gospodarczych.

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* oraz *wielofunkcyjne obszary przekształceń 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 zabudowy usługowej stanowiącej niezbędne uzupełnienie osiedli mieszkaniowych. Wyznaczono również tereny zieleni, w tym o charakterze zieleni urządzonej, mogącej spełniać funkcje rekreacyjne dla mieszkańców. W odrębny sposób określano zasady zagospodarowania dla części wiejskiej, gdzie dopuszczono zabudowę służącą drobnej rzemieślniczej działalności usługowo-produkcyjnej.

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 równie istotnym zadaniem planu jest skoordynowanie zasad zabudowy i zagospodarowania z uwarunkowaniami wynikającymi z uprzednio sporządzonych dokumentów planistycznych, jak i wydanych indywidualnych decyzji lokalizacyjnych.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 66,41 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 13,94 ha;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 21,92 ha;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o powierzchni 3,62 ha;
- 4) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 1,74 ha;
- 5) MNW-UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, o powierzchni 7,15 ha;
- 6) U – teren usług, o powierzchni 0,62 ha;
- 7) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem, o powierzchni 0,35 ha;
- 8) W – teren wód, o powierzchni 0,71 ha;
- 9) RNL-ZN – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, o powierzchni 3,68ha;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni 0,62 ha;
- 11) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej, o powierzchni 3,95 ha;
- 12) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 2,39 ha;
- 13) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni 3,35 ha;
- 14) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 3,92 ha;

15) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,18 ha;

16) IE – teren elektroenergetyki, o powierzchni 0,01 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 XXXIV/226/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie zmiany zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice, Wyciążkowo (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 18 lipca 2002 r., Nr 97, poz. 2394*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr III/27/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 30 grudnia 2002 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 21 lutego 2003 r., Nr 25, poz. 439*);

2) Nr XLIV/297/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 grudnia 2010 r., Nr 248, poz. 4580*) - (w nieznacznym fragmencie);

3) Nr XXXIII/255/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 05 maja 2021 r., poz. 3690*).

Sposób realizacji wymagań 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 z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych IIIb klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszar opracowania planu został pomniejszony o grunty IIIb 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, złożona została jedna uwaga. Złożona uwaga została uwzględniona - zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Lipno z dnia 13 października 2023 r., zawartym w wykazie uwag i załączonym do dokumentacji prac planistycznych.

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 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 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 w części opracowania przedmiotowy plan scala obszary położone pomiędzy wcześniej uchwalonymi planami miejscowymi, które już uprzednio przeznaczone zostały 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.

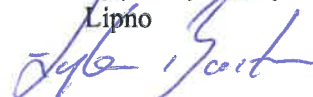
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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