

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXII/248/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Karolewko w rejonie linii kolejowej.

Plan obejmuje obszar położony w północnej części miejscowości Karolewko, w rejonie torów kolejowych linii Poznań-Wrocław oraz drogi gminnej przebiegającej wzdłuż miejscowości w kierunku przejazdu kolejowego. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,17 ha i zawiera działki geodezyjne o numerach: 780/1, 780/2 w obrębie ewidencyjnym Wilkowice. Obecnie, z wyjątkiem niewielkiego zabudowanego fragmentu działki 780/2, są to grunty rolne użytkowane rolniczo.

Obszar objęty planem zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 roku) określony 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. Dodatkowo w planie oznaczono strefę, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

W wyniku uwzględnienia zapisów przytoczonego Studium oraz występujących na obszarze opracowania uwarunkowań, w przedmiotowym planie wyznaczono tereny oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1)IU-P - teren usług, produkcji, składów i magazynów, o powierzchni 0,1641 ha;
- 2)IKDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni 0,0059 ha.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu spowoduje, że w granicach działek o numerach ewidencyjnych: 780/1 i 780/2, obręb Wilkowice utraci moc uprzednio sporządzony plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3241*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XII/78/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2003 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 3 lutego 2004 r., Nr 11, poz. 357*).

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 wynikające z położenia planu miejscowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 "Zbiornik międzymorenowy Leszno", w tym poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na ustalone uprzednio przeznaczenie obszaru objętego planem pod zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, nie zachodziła potrzeba występowania o właściwą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy bonitacyjnej IIIb na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach prawa - obszar opracowania planu pokrywa się z terenem oznaczonym symbolem „31eMN” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice, przyjętym uchwałą Nr IX/56/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3241*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XII/78/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2003 r. (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 3 lutego 2004 r., Nr 11, poz. 357*).

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak obszarów i obiektów wymagających ochrony konserwatorskiej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności 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 złożonym wnioskiem właściciela nieruchomości;

6) prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także poprzez zmianę przeznaczenia zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości;

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 przyległej gminnej drogi publicznej;

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 poszerzenie przyległej drogi publicznej, gdzie dopuszczono realizację chodników i ścieżek rowerowych.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które jednocześnie położone są pomiędzy istniejącą drogą gminną, a terenami kolejowymi. Z uwagi na uciążliwe sąsiedztwo linii kolejowej planowane usługowe i składowo-magazynowe przeznaczenie stanowić będzie bufor oddzielający tereny mieszkalne od terenów transportu szynowego.

**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.

Z uwagi na położenie i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów nowych terenów pod cele publiczne.

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 Zieba