

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr L/370/2022 Rady Gminy Lipno z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Lipno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 309.

Obszar objęty planem obejmuje fragment północnej części miejscowości Lipno, leżący przy odcinku drogi wojewódzkiej nr 309 pomiędzy centrum miejscowości, a wylotem w kierunku Radomska i Targowiska.

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 przeważającej części jako *wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej* oraz w mniejszym stopniu jako *obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych*. Tym samym oznacza to, że w dużej mierze celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane, w szczególności związane z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowy usługowej oraz usługowo-przemysłowej.

Z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej posiadającej klasę techniczną główną, w planie przyjęto zasadę obudowy tej drogi funkcjami usługowo-mieszkaniowymi. W części centralnej opracowania oraz w sąsiedztwie szkoły podstawowej zaproponowano nowe tereny mające pełnić rolę przestrzeni publicznych związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Ponadto, uwzględniając zapisy Studium oraz stan istniejący wyznaczono tereny związane z realizacją przeznaczeń usługowo-produkcyjnych. Należy też podkreślić, że w planie zaproponowano w sposób kompleksowy układ obsługi komunikacyjnej, z uwzględnieniem drogi wojewódzkiej klasy głównej, a także w nawiązaniu do istniejącego już na tym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie układu drogowego.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 34,02 ha i obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni 17,96 ha;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o powierzchni 3,82 ha;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji, o powierzchni 1,76 ha;
- 4) UR – teren usług kultu religijnego, o powierzchni 0,49 ha;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji, o powierzchni 2,40 ha;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, o powierzchni 0,29 ha;
- 7) KDG – teren drogi głównej, o powierzchni 1,48 ha;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni 1,69 ha;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni 0,88 ha;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 2,71 ha;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, o powierzchni 0,47 ha;
- 12) IE – teren elektroenergetyki, o powierzchni 0,01 ha;
- 13) I-ZP – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, o powierzchni 0,02 ha;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni 0,04 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 VI/38/99 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 17 czerwca 1999 r., Nr 41, poz. 868*);

2) Nr VI/39/99 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 17 czerwca 1999 r., Nr 41, poz. 869*);

3) Nr IX/60/2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Lipno (*Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 listopada 2003 r., Nr 174, poz. 3245*) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXI/118/2004 Rady Gminy Lipno z dnia 3 listopada 2004 r. (*Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2004 r., Nr 189, poz. 4389*);

4) 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*) - (w nieznacznym fragmencie).

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 dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak terenów i obiektów wymagających takiej ochrony;

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 planowanych i częściowo bezpośrednio przyległych dróg istniejących; 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, jednocześnie ustalenia planu nie wykluczają możliwość realizacji przystanków komunikacji;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę komunikacyjną z planowanych i częściowo istniejących dróg bezpośrednio przyległych do poszczególnych terenów, które służą 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 przeważającej 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 wynikały z przeprowadzonych 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 roku 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 rekompensować 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.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY LIPNO
Bartosz Zięba
Bartosz Zięba