UCHWAŁA NR XIV/ 97 / 2019
RADY GMINY LIPNO
z dnia 15 października 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Wilkowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/28/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 26 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Wilkowice, Rada Gminy Lipno po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 roku wraz z późniejszymi zmianami) uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Wilkowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem położonego w miejscowości Wilkowice, przy drodze powiatowej (ul. Święciechowskiej), określa rysunek planu, o którym mowa w **§ 2** pkt.1.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem, zawierająca informację o położeniu obszaru w:
   a) zasięgu zbiornika wód podziemnych nr 305 „Zbiornik miedzymorenowy Leszno",
   b) obszarze chronionego krajobrazu" Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa";
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów jednostek wraz z wyróżniającymi numerami;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, balkony loggie itp.;
3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu; **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, balkonów, a także powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad poziom terenu;
4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą**: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji; **nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają**: urządzeń budowlanych, dróg, chodników, dojść i dojazdów, parkingów terenowych, placów manewrowych, obiektów małej architektury, obiektów liniowych sieci technicznych i uzbrojenia terenu oraz urządzeń technicznych które nie wymagają realizacji budynków jak słupowe czy kontenerowe stacje transformatorowe;
6) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
7) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

1) **1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **2RM** – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, a także urządzenia towarzyszce i urządzenia budowlane związane z ustalonym w planie przeznaczeniem.
3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, zrealizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§6. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak terenów i obszarów wymagających takiego ustalenia;
5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2
Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

1) obszar objęty planem położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa" – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy „Leszno" - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych i jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 14;**
3) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 17**;
4) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolami **2RM** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§8. Ustala się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** położonych na ternie jednostki oznaczonej symbolem **1MN**:

1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
   a) 4 m^2 w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej,
   b) 700 m^2 w przypadku pozostałych działek;
2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:

a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
b) 16 m w przypadku pozostałych działek;

3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§9. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji,** w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, obowiązują następujące ustalenia:

1) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi przyległe do granic obszaru opracowania planu;
2) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
3) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :
   a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
   b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
4) w ramach określonej w pkt. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§10. **Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ 3
Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§11.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolami: **1MN** i opisany jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, przez którą należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów prawa budowlanego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:
   1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
   2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
   3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
   4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 8 i 9**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza dachy płaskie w formie tarasów i balkonów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni przykryć dachowych;
10) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
11) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m i 6 m od linii rozgraniczających;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 700 m^2;

§12.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **2RM** i opisany jako *tereny zabudowy zagrodowej* przeznacza się, z zastrzeżeniem ust.2, pod wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne obiekty i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, wraz z zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się chowu lub hodowli zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:
1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,35;
2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 12 metrów;
7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 8 i 9**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie

materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;

8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach częściowej powierzchni przykryć dachowych;
10) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą rozwiązań takich jak okna połaciowych lub lukarny;
11) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m i 6 m od linii rozgraniczających oraz zgodnie ze stanem istniejącym;

ROZDZIAŁ 4
Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§13.1 Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o istniejącą, rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także zaopatrzenie w wodę poprzez rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§14.1. Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie obowiązują następujące zastrzeżenia:
1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej;
2) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem **ust. 2**, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi takie jak: place manewrowe, miejsca parkingowe, powinny zostać zagospodarowane w sposób umożliwiający ujęcie, oczyszczenie i odprowadzenie zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
3. Zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§16. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:
1) ze zbiorników stałych;

2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.

§17. Zaopatrzenie w energię cieplną, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§18. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5
Przepisy końcowe.

§20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Lipno

Bartosz Zięba

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XIV/97/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 15 października 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Wilkowice.

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr V/28/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 26 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Wilkowice.

Obszar objęty planem położony jest w południowej części miejscowości Wilkowice, przy drodze powiatowej - ul. Święciechowskiej. Obszar opracowania planu obejmuje działkę stanowiącą własność prywatną, o numerze ewidencyjnym nr 228/1, o powierzchni 1,21ha. Aktualnie obszar objęty opracowaniem stanowią grunty rolne zabudowane o III i IV klasie bonitacyjnej.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest wyznaczenie parametrów i wskaźników zagospodarowania w nawiązaniu do najbliższego otoczenia oraz mieszkalnego charakteru zabudowy, która przeważa w tej części miejscowości.

W zakresie przeznaczeń planu kierowano się zarówno stanem istniejącym jak i kierunkami zmian ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010r. z późniejszymi zmianami). Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej (określonymi w/w Studium), obszar objęty planem znajduje się w wielofunkcyjnym obszarze przekształceń sieci osadniczej oraz wielofunkcyjnym obszarze rozwoju sieci osadniczej. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przytoczonego Studium, dla obszaru opracowania określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone następującymi symbolami:

1) **1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej, o pow. ok. 0,47 ha,
2) **2RM** – tereny zabudowy zagrodowej , o powierzchni ok. 0,74 ha.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- 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;
- 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 istniejące zagospodarowanie jak i częściowe położenie obszaru opracowania na gruntach rolnych klasy bonitacyjnej IIIa zdecydowano o zachowaniu rolniczego przeznaczenia dla tej części objętej planem, czego wyrazem jest ustalenie na

gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową (tym samym opracowanie przedmiotowego planu nie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych);

- 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;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, a także 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;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi oraz stanem istniejącym;
- 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 zarówno zagrodowej jak i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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;
- 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;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- 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;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów komunikacji;
- 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;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny zabudowane oraz w dużej mierze tereny położone w bliskim 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.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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.

Z uwagi na charakter 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 Ziębo