

Projekt

Druk nr 118

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) w związku z uchwałą Nr IV/29/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 8 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (uchwała Rady Gminy Lipno Nr XXXVII/280/2021 z dnia 23 września 2021 r. ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest na północ od zabudowań wsi Targowisko, zgodnie z granicą, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000, zwana dalej częścią graficzną planu miejscowego, stanowiąca integralną część planu miejscowego i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu miejscowego w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające klasy przeznaczenia terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami klas przeznaczenia:

- 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem.

3. Pozostałe oznaczenia przedstawione w części graficznej planu miejscowego posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu miejscowego stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie miejscowym nadziemnych części budynków, a także jeżeli to wynika z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nadziemnych części budowli; jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem klasy przeznaczenia wraz z wyróżniającym numerem.

§ 5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) 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 obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - z uwagi na brak terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów - 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 miejscowym

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa” - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące realizacji przedsięwzięć oraz zagospodarowania terenów;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 3) realizacja zabudowy i zagospodarowania, związana z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych,

wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi zastosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód, gleby i ziemi.

§ 7. W zakresie ustaleń dotyczących systemu komunikacyjnego, w tym powiązań z układem zewnętrznym, ustala się, co następuje:

- 1) dostępy poszczególnych działek do drogi publicznej należy, z zastrzeżeniem pkt 2, zapewnić poprzez przyległą do granic obszaru opracowania planu miejscowego drogę gminną;
- 2) do terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1RZ** obowiązuje dojazd poprzez teren oznaczony symbolem **1RN**, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w § 9 pkt 2.

§ 8. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: **1RN** i **2RN** obowiązują następujące przepisy:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie: użytków rolnych, urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) wprowadza się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych wraz z towarzyszącymi urządzeniami technicznymi.

§ 10. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1RZ** obowiązują następujące przepisy:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 6 pkt 1;
- 2) wyklucza się zabudowę zagrodową;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - 12 metrów dla budynków,
 - 18 metrów dla budowli
 - f) obowiązują dachy płaskie bądź strome, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi wymiarami,
 - h) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - co najmniej 1 miejsce do parkowania w stosunku do 4 osób zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca 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.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

4. Przy poborze wody w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowych oraz wymaganą ochronę przeciwpożarową obiektów, wymagane będzie zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych.

§ 12. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się stosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych, w tym oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków w oczyszczalniach lokalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczania ścieków do odpowiednich parametrów;
- 6) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 7, rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, a także wycieków z płyt obornikowych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowę i przebudowę stacji transformatorowych.

§ 14. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej o minimalnej średnicy 25mm.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników stałych.

§ 15. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować 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.

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

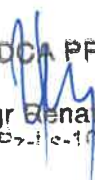
§ 17. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

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


RADCA PRAWNY
mgr Renata Torz
07.10.2017/01

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO, DLA OBSZARU PRODUKCJI ROLNEJ W OBRĘBIE TARGOWISKO

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../20...
RADY GMINY LIPNO Z DNIA 20.. R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Nr XXXVII/280/2021
Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. ze zm.)



OZNACZENIA STUDIUM

- OBSZAR OBJĘTY M.P.Z.P.
- ORANGE OBSZARY LOKALIZACJI OBJEKTÓW I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNĄ - planowane
- YELLOW OBSZARY ROLNE, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń o mocy przekraczającej 500 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - planowane

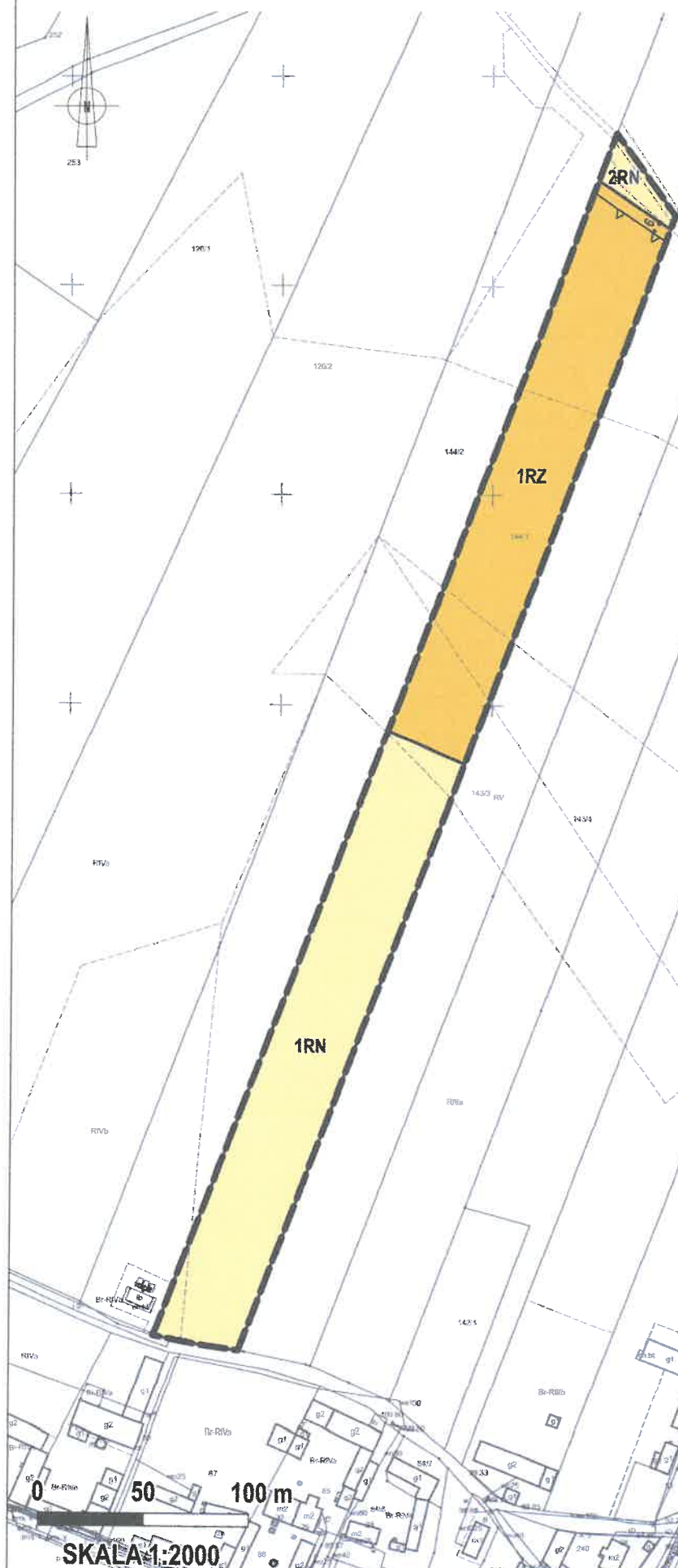
OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
(obszar objęty planem położony w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa")
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM

INFORMACYJNE

- 6 CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH



SKALA 1:2000

Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Powiatowego Zakładu Katastrального w Lesznie
Nr GN.VII.6621.2436.2024_3013_P z 08.07.2024 r.

Układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 6

INWESTPLAN Krzysztof Balcerek ul. Ciepłowniaka 85 51-147 WROCŁAW tel.: 71 23 00 00 mgr inż. KLAUDIA NAJMAN	Autor projektu: mgr inż. KRZYSZTOF BALCEREK mgr inż. 1996 mgr inż. KLAUDIA NAJMAN	
	www.inwestplan.com eMail: biuro@investplan.com	Data: Lipno 2024

PROJEKT WYKONANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko

W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko tj. w dniach od 30.04.2025 r. do 30.05.2025 r. nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Lipno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko, założono obsługę komunikacyjną terenu z bezpośrednio przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem opracowania planu miejscowego.

§ 2. Z uwagi na brak ustaleń planu miejscowego przewidujących realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, nie zaistniała potrzeba podejmowania rozstrzygnięć w zakresie sposobu realizacji tych inwestycji oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lipno

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Opracowanie niniejszego planu miejscowego wykonane zostało w oparciu o uchwałę IV/29/2024 Rady Gminy Lipno z dnia 8 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru produkcji rolnej w obrębie Targowisko.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje południową część działki o numerze ewidencyjnym 144/1, położoną w miejscowości Targowisko, o powierzchni ok. 2,38 ha. Obecnie obszar opracowania obejmuje grunty rolne użytkowane rolniczo, przy czym wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym przebiega rów melioracyjny.

Aktualnie obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/270/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r., Nr 136, poz. 2604). Obecne przeznaczenie wynikające z powyższego opracowania związane jest z uprawami rolnymi, na których obowiązuje zakaz zabudowy. Jednocześnie obszar wskazany do opracowania planu miejscowego, 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. ze zm.), określony został w części północnej jako obszar lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, a w części południowej jako obszar rolny.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest wyznaczenie terenu pod realizację obiektów związanych z produkcją rolną, w tym budynków służących do produkcji zwierzęcej. Zgodnie z zapisami przedmiotowego opracowania, planowane obiekty służące produkcji zwierzęcej (obejmującej chów i hodowlę zwierząt) zlokalizowane będą w odległości ok. 300 m od najbliższych zabudowań wsi Targowisko.

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

- 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o łącznej powierzchni 1,279 ha,
- 2) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem, o powierzchni 1,098 ha.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie przedmiotowego planu miejscowego spowoduje, że w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego utraci moc uprzednio sporządzony plan miejscowy, przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/270/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2010 r., Nr 136, poz. 2604).

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

W planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, 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, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi; ograniczenia wynikające z położenia planu miejscowego w obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa”; ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, a także ustalenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnych oraz 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, a na obszarze opracowania nie występują złoża kopalin,

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, w tym sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - 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 oraz złożonymi wnioskami 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 miejscowego 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 miejscowym,

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 udostępnienie w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, informacji o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu, jak i informacji o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych, a także poprzez możliwość składania uwag i wniosków 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,

12) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - na obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

13) potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w projekcie planu miejscowego wyznaczono wyłącznie tereny rolnicze zarówno związane z możliwością realizacji zabudowy służącej do produkcji rolnej, w tym hodowlanej, jak i tereny rolnicze z zakazem zabudowy służące uprawom polowym.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono złożone do planu miejscowego wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Przeprowadzono konsultacje społeczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, z których sporządzono raport. Podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych 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 drogi gminnej;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie miejscowym 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 miejscowym założono obsługę komunikacyjną z przyległej drogi gminnej, z uwagi na charakter przeznaczenia i położenie obszaru opracowania nie przewidziano konieczności poszerzenia tej drogi.

Z uwagi na produkcyjny charakter planowanej zabudowy związany z możliwością realizacji funkcji hodowlanej, należało wskazać nowe tereny poza obszarem obecnej zabudowy wsi Targowisko, przy zachowaniu znacznej odległości od budynków o mieszkaniowym charakterze.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Lipno przyjęła uchwałę Nr LXXIV/564/2024 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lipno. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lipno w latach 2018-2023”.

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 rolne, 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 miejscowego 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.

WÓJT GMINY LIPNO


Łukasz Litka