

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...../...../ Rady Gminy Lipno z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Lipno, dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej,**  
**położonych w części obrębów Lipno, Klonówiec i Żakowo.**

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr LII/314/2018 Rady Gminy Lipno z dnia 25 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w części obrębów Lipno, Klonówiec i Żakowo, wraz z późniejszą zmianą wynikającą z uchwały Nr LII/349/2018 z dnia 26 kwietnia 2018r.

Opracowanie obejmuje powierzchnię ok. 557,5 ha i składają się z 5 niezależnych części. Obszar opracowania planu stanowią grunty rolne i w niewielkiej części leśne, położone w obrębach geodezyjnych: Lipno, Klonówiec i Żakowo. Ponadto na obszarze opracowania znajduje się linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, linie średniego napięcia 15kV oraz fragmenty dróg publicznych jak i dróg polnych, stanowiących drogi obsługi rolnej.

Generalne założenia planu miejscowego, zmierzają do zachowania istniejących upraw rolnych na obszarze opracowania planu. Ponadto w planie zostały określone ustalenia związane z zakazem realizacji zabudowy, w szczególności na obszarze opracowania zakazano realizacji wszelkich budynków. Jednocześnie dopuszczono budowę i urządzeń, o parametrach, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, takie jak niewielkie silosy, czy płyty obornikowe.

Wyznaczone w planie tereny, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej, określonymi 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), znajdują się w obszarach rolnych oraz leśnych a także skupisk zadrzewień śródpolnych. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przedmiotowego Studium dla obszaru opracowania, określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone symbolami:

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **ZL** – lasy;
- 3) **R/ZL** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia;
- 4) **WS**- tereny wód powierzchniowych;
- 5) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 6) **KDWR**- tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego.

## **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 wprowadzenie zakazu zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustanowione przeznaczenia związane z zachowaniem gruntów rolnych i leśnych, wskazanie terenów z dopuszczeniem dolesienia, a także poprzez treści informacyjne, dotyczące ograniczeń wynikających z położenia na obszarach chronionego krajobrazu oraz udokumentowanego złoża gazu;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustanowienie strefy „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (na obszarze opracowania brak dóbr kultury współczesnej);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na w/w wartości;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez dążenie do wykluczenia procesu rozpraszania zabudowy;
- prawo własności - poprzez zachowanie możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy; a także poprzez zapewnienie przewidzianego prawem udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 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 dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej;
- 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 prasie lokalnej, 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;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej.

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 / Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, złożona została uwaga/uwagi. Złożona/e uwaga/gi została/ły uwzględniona/e / nie została/ły uwzględnione - zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Lipno z dnia.....*

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem oraz jego charakter związany z wprowadzeniem zakazu, nie zachodziła potrzeba uwzględniania wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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**

W obecnej kadencji Rady Gminy Lipno przyjęto uchwałę Nr XXXVI/220/2017 z dnia 27 stycznia 2017r. 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, składają się: 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, przewiduje się wyłącznie podatki rolne. Jednocześnie z uwagi na zachowanie stanu obecnego zagospodarowania nie przewiduje się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Z ustaleń planu nie wynikają 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 celów, spójnych z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Lipno, wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

.....