

Uzasadnienie
do uchwały nr XXVI/207/21
Rady Gminy Lipka
z dnia 26 marca 2021 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul. Spokojna

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię 0.333 ha i leży w południowej części wsi Lipka. Z terenem objętym planem graniczą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Działka nr 185/17, oznaczona w ewidencji gruntów jako teren leśny (Ls) jest w całości porośnięta drzewami. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka (Uchwała Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 r.) obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz usługi.

Dojazd do terenu objętego planem odbywa się z drogi gminnej – ul. Spokojnej.

Uchwałą nr XXXXII/283/18 Rady Gminy Lipka z dnia 28 września 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul. Spokojna.

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

Celem sporządzenia planu jest zmiana sposobu użytkowania gruntu leśnego na teren zabudowy mieszkaniowej, dlatego cały obszar przeznaczono pod funkcję mieszkaniową jednorodziną.

Projekt planu określa czynniki kształtujące ład przestrzenny, jak: przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów. Układ przestrzenny planu opiera się na istniejącej drodze gminnej: ul. Spokojnej.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza ustaleń, których realizacja mogłaby w znaczący sposób naruszyć walory funkcjonalne i krajobrazowe terenów sąsiednich. Odpowiednio zaprojektowana architektura budynków mieszkalnych może pozytywnie wpłynąć na jakość przestrzeni na tym terenie.

Na terenie objętym planem występują grunty leśne o niskich klasach, porośnięte drzewami. Decyzją znak: DR-1.7151.98.2019 z dnia 30 stycznia 2020 Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych na działce nr 185/17.

Teren objęty planem położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, natomiast leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie. Realizacja ustaleń planu w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli na ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko. Warunkiem tego ograniczenia będzie przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z przepisów odrębnych, jak: prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowanie odpadów, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione przez zapisy § 4.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych. W granicach planu występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustalono obowiązek zachowania określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostaną wykorzystane w sposób optymalny przez racjonalnie zaprojektowany układ komunikacji wewnętrznej oraz wykorzystanie powiązań z zewnętrznym układem drogowym.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w połączeniu ze strukturą własnościową terenów powodują, że realizacja założeń planu nie wymaga przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa spełnione zostały poprzez wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów i uzgodnienie bez uwag projektu planu z właściwymi organami wojskowymi.

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej spełnione zostały przez dopuszczenie budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym.

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu został zapewniony przez możliwość składania wniosków do planu. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioski złożyli: Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego Departament Infrastruktury w Poznaniu, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu oraz Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy. Wnioski uwzględniono w całości lub częściowo – w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskał właściwe opinie i uzgodnienia. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 12 października 2020 r. do 12 listopada 2020 r. i poddany dyskusji publicznej, która odbyła się 19 października 2020 r. W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z wizją rozwoju obszaru przedstawioną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka”. Gmina Lipka nie posiada aktualnej uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Sporządzona na potrzeby planu miejscowego „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” wykazała niewielką nadwyżkę wydatków Gminy nad jej dochodami. Wiąże się to z planowanym zagospodarowaniem terenu, przynoszącym zyski wyłącznie z podatku od nieruchomości mieszkalnych. Wpływy do budżetu Gminy powinny przekroczyć koszt realizacji planu w 7 roku obowiązywania planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul. Spokojna umożliwi także lokalizację usług nieuciążliwych, co, w dalszej perspektywie, również może spowodować wzrost dochodów gminy.

Wejście w życie uchwały stworzy podstawy do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu zgodnie z planem.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka”, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.