

**Uzasadnienie
do uchwały nr XXVI/208/21
Rady Gminy Lipka
z dnia 26 marca 2021 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 14,0 ha i leży w centralnej części Lipki, pomiędzy ulicami Szkolną i Kościuszki a linią kolejową relacji Piła-Chojnice.

Są to tereny częściowo zabudowane budynkami mieszkalnymi (zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna) i usługowymi (m.in. budynek Urzędu Gminy, kościół Rzymskokatolicki pw. św. Katarzyny), częściowo zagospodarowane zielenią parkową, częściowo użytkowane rolniczo (pola uprawne, ogrody).

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.

Teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia technicznego: wodociągowej, kanalizacji ściekowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej – znajdujących się w pasach drogowych dróg gminnych i drogi wojewódzkiej.

Dojazd do terenu objętego planem odbywa się z drogi wojewódzkiej ul. Szkolnej i ul. Kościuszki.

Uchwałą nr XXXVI/246/18 Rady Gminy Lipka z dnia 23 marca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki.

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

Celem sporządzenia planu jest kompleksowe zagospodarowanie terenów, uwzględniające funkcyjne i komunikacyjne powiązania z terenami sąsiednimi. Ze względu na ciągle rosnące zapotrzebowanie na mieszkania przy jednoczesnej potrzebie zapewnienia mieszkańcom możliwości prowadzenia działalności gospodarczej – większość obszaru przeznaczono pod funkcję mieszkaniową i usługową.

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 wojewódzkiej i powiązanych z nią komunikacyjnie drogach gminnych oraz sąsiadującej bezpośrednio linii kolejowej.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza ustaleń, których realizacja mogłaby w znaczący sposób naruszyć walory funkcjonalne i krajobrazowe terenów sąsiednich.

Odpowiednio zaprojektowana architektura i kompozycja urbanistyczna budynków mieszkalnych i usługowych może znacząco i pozytywnie wpłynąć na jakość przestrzeni na tym terenie.

Na terenie objętym planem występują grunty rolne o niskich klasach, użytkowane rolniczo oraz pełniące funkcję ogrodów działkowych.

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, a także usytuowanie terenów zieleni publicznej i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione przez zapisy § 4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: kościół parafialny p.w. św. Katarzyny, budynek Urzędu Gminy oraz budynki mieszkalne przy ul. Szkolnej 5 i ul. Ogrodowej 2, dla których określono zasady ochrony – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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. Przy ustalaniu normatywu parkingowego wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostaną wykorzystane w sposób optymalny przez racjonalnie zaprojektowany układ komunikacji wewnętrznej oraz wykorzystanie powiązań z zewnętrznym układem drogowym. Nowe inwestycje usługowe przyczynią się również do zwiększenia ilości miejsc pracy.

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, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile oraz Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu. 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 znacząco dodatni bilans finansów gminy już w pierwszych latach obowiązywania planu.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki stworzy warunki dla rozwoju usług, co spowoduje zwiększenie liczby miejsc pracy oraz, w dalszej perspektywie, 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.