

## **UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY RADY GMINY LIPIE NR ...../2023 Z DNIA ..... 2023 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie dla obszarów w miejscowości Albertów (dwa obszary)

Przedmiotem planu, są obszary położone w miejscowości Albertów. Celem planu jest dokonanie zmiany obowiązujących planów, poprzez zmianę ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Postępowanie prowadzone było na podstawie uchwały Nr LIX/394/2022 Rady Gminy Lipie z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Albertowie.

### **I. Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4.**

Zgodnie z zapisami ustawowymi, zawartymi w art. 1. ust. 2, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Odnosząc się do powyższych zapisów stwierdzić należy, że wszelkie wyżej opisane wymagania zostały uwzględnione, oczywiście w zakresie, jakiego dotyczy niniejsza uchwała.

Projekt planu obejmuje obszary położone w miejscowości Albertów i ma na celu dokonanie zmiany obowiązującego planu poprzez zmianę ustaleń dla terenów już przeznaczonych do zabudowy. Obecnie obowiązujące ustalenia, dla terenów przeznaczanych pod działalność produkcyjno – usługową w miejscowości Albertów, zawierają wskaźniki urbanistyczne i uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe, kształtujące projektowaną zabudowę w sposób stojący w sprzeczności z potrzebami właścicieli zakładu, m.in. w zakresie wysokości budynków, budowy w granicy nieruchomości, czy rozwiązań gospodarki wodno – ściekowej. W obszarze dotyczącym zabudowy mieszkaniowej obowiązujący plan wskazywał rozwiązania komunikacyjne niezgodne z planami inwestycyjnymi Gminy Lipie (zbędne drogi publiczne) oraz zawierał ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, niezgodne z oczekiwaniami mieszkańców (m.in. forma i wysokość budynków).

Nowe rozwiązania pozwalają na spełnić oczekiwania przedsiębiorców i mieszkańców w sposób zgodny z kierunkami rozwoju gminy zawartymi w studium, jednocześnie zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

Poszczególne zapisy projektu planu uwzględniają obowiązujące przepisy i aktualną terminologię.

## Wykaz terenów objętych planem

lp	Położenie i funkcje terenów	uwagi
1	PP – teren produkcji przemysłowej	Umożliwienie rozwoju działalności produkcyjno - usługowej
2	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zmienionych wskaźnikach kształtowania zabudowy
3	RN	Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
4	KDZ	Teren drogi zbiorczej – fragment stanowiący korektę względem nieprawidłowo ustalonego przebiegu drogi
Powierzchnie terenów dopuszczone do zabudowy nie uległy zmianie		

Przeprowadzone analizy wykazały, że plan miejscowy zgodny będzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie. Sporządzony projekt planu ma na celu de facto utrzymanie obecnego charakteru terenu, z dopuszczeniem szerszego wachlarza możliwości. Sporządzony projekt stanowi uszczegółowienie rozwiązań zawartych w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipie.

Ustalenia dla poszczególnych terenów są zróżnicowane i dostosowane do specyfiki każdego z terenów – zarówno, co do określenia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, stosowanych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, narzuconych ograniczeń. Szczególne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania ma zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie w projekcie planu w sposób maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających.

Poszczególne zapisy projektu planu uwzględniają obowiązujące przepisy i aktualną terminologię. W ustaleniach projektu planu wprowadzono ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów określające zasady:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy,
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

W ustaleniach szczegółowych wprowadzono ustalenia określające:

- przeznaczenie terenów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym określenie linii zabudowy oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W sporządzonym projekcie planu ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu: wprowadzono nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- wprowadzono nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, a w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zapewnienia tego samego, co system kanalizacji

- zbiorczej, poziomu ochrony środowiska,
- wprowadzono ustalenia mające na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym: nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza, nakaz stosowania w prowadzonej działalności: gospodarczej, usługowej i rolniczej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- przywołano przepisy regulujące postępowanie z odpadami,
- ustalono, że oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność,
- w granicach obszarów objętych planem ustalono zakaz lokalizacji: inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wymagających stref ochronnych.

W projekcie planu wprowadzono regulacje mające na celu ochronę krajobrazu. Zapisy te znajdują się w części ogólnej, w ustaleniach określających zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy. Regulują one sposób kształtowania zabudowy, określają kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego na budynkach. Ponadto regulacje te wprowadzono w ustaleniach szczegółowych.

W trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Lipie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lipie,
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na stronie BIP Urzędu Gminy Lipie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lipie.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu dokumentu nie zostały złożone żadne uwagi. Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.

Odnosząc się do zapisów zawartych w **art. 1 ust. 3**, stwierdzić należy, że organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy oraz uzyskał społeczną akceptację.

Zgodnie z zakresem planu miejscowego, zawartym w **art. 1 ust. 4**, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, konieczne jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Powyższe ma nastąpić poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych

- i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”
- Uchwała spełnia wyżej przytoczone wymagania.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

W celu oceny aktualności planu miejscowego Wójt Gminy Lipie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wyniki przekazano Radzie Gminy Lipie. Plan obowiązujący uznano za nieaktualny i podjęto działania, o których mowa w art. 27.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, innych niż zakładane w obowiązującym planie, zmienianym niniejszą uchwałą. Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie mają wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki prawne jego uchwalenia; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (dodatkowego uzbrojenia terenu w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków a także budowy nowych dróg publicznych), innych niż założone w obowiązującym planie zmienianym niniejszą uchwałą; w zakresie tym uchwalenie projektu planu jest neutralne dla budżetu gminy.

## **II. Uzasadnienie na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020, poz. 283 z późn. zm.)**

W trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnego z zakresem ustalonym w uchwale Nr LIX/394/2022 Rady Gminy Lipie z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Albertowie, podano do publicznej wiadomości, zgodnie z wymogami zawartymi w art. 3 pkt 11 a-c i art. 39 powołanej powyżej ustawy:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Lipie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lipie,
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na stronie BIP Urzędu Gminy Lipie, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lipie.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu dokumentu nie zgłoszono uwag i wniosków.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.