

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A” w mieście Lipsko

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Lipsku ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A” w mieście Lipsko, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A”.

Obowiązujący plan miejscowy obejmuje w większości istniejące tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i położony w obrębie miasta Lipsko.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie zmiany planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, również w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Zmiany wprowadzane w planie miejscowym polegają na korekcie wybranych ustaleń na rysunku planu w zakresie przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej i usługowej 3MN/U oraz korekta przebiegu drogi publicznej dojazdowej - 2KDD. Ustalenia w części tekstowej pozostają bez zmian.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy.

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: nie określa się, ze względu na przedmiot zmiany planu, którym są wyłącznie zmiany w części graficznej,
- walory architektoniczne i krajobrazowe: nie dotyczy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: nie dotyczy,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: przedmiot zmiany planu nie spowoduje zmiany ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: nie dotyczy,
- walory ekonomiczne przestrzeni: zmiana jest przeprowadzana na wniosek właściciela, zmiana planu nie powinna powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium,
- prawo własności: zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- potrzeby interesu publicznego: nie dotyczy, projekt zmiany planu odnosi się do projektowanej drogi 2KDD,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: wybudowanie infrastruktury technicznej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: obwieszczenia o możliwości składania wniosków,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: możliwość wglądu przez zainteresowanych,
- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: nie dotyczy.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m.in. w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Narzędzie uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - przedmiot zmiany planu nie będzie mieć realnego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego, zmiana planu jest usankcjonowaniem decyzji przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – korekta projektowanych terenów zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych. Ponadto nowe tereny zabudowy, wskazane w planie miejscowym, posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem opracowania, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów,
- 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 (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: nie dotyczy, przedmiotem zmiany planu miejscowego jest korekta wybranych ustaleń na rysunku planu w zakresie przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej i usługowej 3MN/U oraz korekta przebiegu drogi publicznej dojazdowej - 2KDD, plan jest usankcjonowaniem decyzji przesądzonych w zmienianym obowiązującym miejscowym planie oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym 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: nie dotyczy, przedmiotem zmiany planu miejscowego jest korekta wybranych ustaleń na rysunku planu w zakresie przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej i usługowej 3MN/U oraz korekta przebiegu drogi publicznej dojazdowej - 2KDD, plan jest usankcjonowaniem decyzji przesądzonych w zmienianym obowiązującym miejscowym planie oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Nr LXIX/400/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku Rady Miejskiej w Lipsku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych dla terenu miasta i gminy Lipsko.. Wprowadzana zmiana nie narusza ustaleń studium, jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zakres zmian w opracowywanym dokumencie planistycznym nie wpływa na konieczność uwzględnienia uniwersalnego projektowania dedykowanego osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne zmienianego planu wskazany został w prognozie skutków finansowych. Realizacja zmiany planu, nie wpłynie na wydatki gminy na cele publiczne.