

Załącznik nr 4 do uchwały nr VI/26/2015

Rady Gminy Lipinki Łużyckie

z dnia 30 kwietnia 2015 roku

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

ZŁOŻONYCH DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199).

Złożone uwagi do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie, nieuwzględnione przez Wójta, rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) uwagi z dnia 13 lutego 2015 roku, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek z R/MU na MU – **nie uwzględnia się**.
Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę racjonalnego kształtowania polityki przestrzennej gminy, zgodnie z zasadami określonymi w KPZK (zasada: „brown fields – green fields”), zgodnie z którymi pierwszeństwo do zainwestowania mają tereny w pobliżu już zabudowanych rejonów miejscowości i już przeznaczonych pod zabudowę. Na terenie gminy Lipinki Łużyckie, w dotychczasowych dokumentach planistycznych, przeznaczono pod zainwestowanie znaczne obszary gruntów, dotychczas niezabudowanych. Także równowaga rynku nieruchomości kierującego się popytem i podażą gruntów zależy od braku zwiększania nadpodaży poprzez przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę, przy jednoczesnym współlistnieniu terenów już przeznaczonych pod zainwestowanie, a dotychczas niezabudowanych. Ponadto duże znaczenie przy przeznaczaniu nowych terenów pod zabudowę powinna mieć możliwość uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną – w przypadku gminy Lipinki Łużyckie możliwość ta jest ograniczona nawet w przypadku gruntów już przeznaczonych pod zabudowę. Z tych względów należy stopniować przeznaczanie pod zainwestowanie nowych terenów, tak aby zmaksymalizować racjonalną gospodarkę przestrzenną – dla tego celu oprócz terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono w studium tereny z możliwością perspektywicznego przeznaczenia pod zabudowę. Dodatkowo należy zaznaczyć, że tereny przeznaczone pod perspektywiczne zainwestowanie nie zostały w studium ograniczone ustaleniami, które uniemożliwiałyby przeznaczenie ich pod zabudowę w planie miejscowym. Studium w tym zakresie decyzję dotyczącą kształtowania polityki przestrzennej pozostawia organom gminy, ze względu na możliwe do zaistnienia już po uchwaleniu studium okoliczności (zmiana polityki dotyczącej uzbrojenia terenów, zmiany na rynku nieruchomości i inne). Tak więc zmiana przeznaczenia wnioskowanych działek z terenu R/MU na MU nie jest niezbędna do ich faktycznego przeznaczenia pod zabudowę w planie miejscowym, a zależna jedynie od polityki przestrzennej gminy po uchwaleniu studium.
- 2) uwagi z dnia 13 lutego 2015 roku, dotyczącej oświadczenia odnośnie sprecyzowania, w jakim czasie zostanie zrealizowane przeznaczenie określone jako perspektywiczne – **nie uwzględnia się**. Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości i potrzeb określania w dokumentach planistycznych terminu realizacji przeznaczenia terenu. Charakter terenów określonych w studium symbolem R/MU i podobnych (o charakterze perspektywicznego przeznaczenia) dotyczy terenów, które mogą stanowić kolejne, ponad już przeznaczone pod zainwestowanie, rejonu realizacji nowych funkcji. Tereny te mają za zadanie stanowić perspektywiczną rezerwę dla polityki przestrzennej gminy. To, kiedy przeznaczenie określone jako perspektywiczne zostanie zrealizowane, zależy będzie od rozwoju rynku nieruchomości, kształtowanego przez popyt i podaż, a także od planów rozwoju infrastruktury technicznej. Tereny perspektywiczne stanowią kolejne, ponad już wyznaczone, tereny do rozwoju funkcji, które wpisują się w zasady kształtowania polityki przestrzennej, określone w KPZK (zasada: „brown fields – green fields”).