

## UZASADNIENIE

### **sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Pietrzyków i Piotrowice, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

- 1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach § 7, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w zapisach § 15-25, § 27-30, § 35-38, § 42, § 44-47.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla terenów zabudowy, na których dopuszczono zabudowę ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

- 2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 8, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem terenów PEF). Zakazano również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem terenów PEF, P,U, RU), o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową. Ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

- 3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w zapisach § 8, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w zapisach § 13, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach łącznych miejsc do parkowania wyznaczonych na terenie.

**4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipinki Łużyckie*. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe dla tego terenu zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości.

**5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

**6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w zapisach § 14, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią Gminy Lipinki Łużyckie.

**7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w zapisach § 14, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

**8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i dostępny publicznie.

**9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.**

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

**10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w zapisach § 14, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.**

Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, a także dopuszczają lokalizację indywidualnych ujęć wody pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych. Zasoby wodne terenu objętego opracowaniem oraz terenów powiązanych siecią wodociągową z obszarem opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Pietrzyków i Piotrowice, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia Studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Pietrzyków i Piotrowice jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (Uchwała Nr XI/82/2016 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 15 marca 2016 r.).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Pietrzyków i Piotrowice z dużą dozą prawdopodobieństwa wpłyną pozytywnie na finanse gminy. Bilans dochodów i kosztów realizacji ustaleń planu miejscowego jest dodatni w przypadku przyjęcia scenariusza zwiększonego ruchu na rynku nieruchomości oraz większego niż minimalny wskaźnik stopnia realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym. W prognozie skutków finansowych wskazano, że w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przewiduje się możliwość wystąpienia przychodów gminy z tytułu:

- opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenów,
- opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz stworzeniem możliwości podziałów nieruchomości,
- wzrostu wartości pobieranego podatku od nieruchomości związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenów,
- sprzedaży nieruchomości gminnych na cele komercyjne,
- opłaty cywilnoprawnej związanej z możliwością wystąpienia sprzedaży nieruchomości.

Potencjalne koszty gminy związane będą z:

- wykupem gruntów na cele publiczne związane z potrzebami budowy lub poszerzenia dróg publicznych gminnych,
- spadkiem wartości pobieranego podatku od nieruchomości na terenach na których nastąpi wykup nieruchomości na cele związane z budową lub poszerzeniem dróg publicznych gminnych,
- wyposażeniem w infrastrukturę techniczną – drogi publiczne gminne oraz sieć wodociągową.