

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Lipowa
z dnia 2022 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XLI/238/21 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa.

W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I*, podjętego Uchwałą Nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 czerwca 2018 r. oraz ustalenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I*, podjętego Uchwałą Nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020 r., obejmującej część tekstową w zakresie ustaleń dotyczących terenu A-3U1 w celu określenia parametrów zabudowy oraz przeznaczenia dopuszczalnego w/w terenu.

Gmina Lipowa posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą Nr XXV/194/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 10 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa, zmienione Uchwałą Nr LVII/351/22 Rady Gminy Lipowa z dnia 27 października 2022 roku.

Celem opracowania jest wyznaczenie terenu, obejmującego działką ewidencyjną nr 711/16, pod realizację lądowiska dla śmigłowców wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przeznaczenie działki ewidencyjnej nr 687 pod teren produkcyjno-usługowy **w solectwie Lipowa** na wniosek inwestora. Uchwalenie planu pozwoli na działania inwestycyjne w regionie oraz będzie służyło gminnej społeczności.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa. Równoległe została rozpoczęta osobna procedura planistyczna dotycząca zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa w w/w zakresie.

Po podjęciu przez Radę Gminy Lipowa uchwały o przystąpieniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej oraz na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipowa.

W projekcie miejscowego planu, którego granice zostały określone na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, wyznaczono następujące tereny:

- **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług;
- **U** – teren usług;

- **PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- **R** – teren rolniczy;
- **ZR** – teren zieleni nieurządzonej;
- **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- **KL** – teren lądowiska dla śmigłowców;
- **KDL** – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej.

Spośród wyżej wymienionych terenów wprowadzono nowe funkcje: **PU** oraz **KL**. Zasięg przestrzenny pozostałych funkcji w planie został utrzymany zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I (Uchwała Nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 czerwca 2018 r.).

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego m. in. wzięto pod uwagę istniejące ujęcia wód podziemnych wraz ze ich strefami ochrony. Uwzględniono również wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - fragment planu jest położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B oraz znajdują się na jego terenie obiekty zabytkowe, które zostały w planie objęte ochroną.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża i tereny górnicze oraz jest brak obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na analizowanym obszarze nie ma obszarów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

W obszarze planu uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania terenu lądowiska dla śmigłowców **KL** oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustalono zakaz lokalizacji oraz budowy obiektów, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego.

Tereny objęte opracowaniem leżą poza granicą Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny. Obszar nie znajduje się w zasięgu żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów w planie oraz ustalono wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju, przebudowy i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych

i roztopowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 3. niniejszego planu.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.12.2022 r. do 10.01.2023 r. , dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie odbędzie się w dniu 03.01.2023 r. Uwagi do przedmiotowego projektu planu będzie można składać do dnia 24.01.2023 r.

W trakcie opracowania zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Lipowa nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.