

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest usankcjonowanie istniejącej oraz umożliwienie realizacji nowej zabudowy zgodnie z art. 15 ust 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 981 ze zm.). Ww. ustawa określa minimalną odległość zabudowy o funkcji mieszkaniowej od elektrowni wiatrowej jako 10-krotność wysokości elektrowni. Miejscowość Lipie Góry znajduje się w znacznej części w odległości mniejszej niż przewidziana przepisami. Wysokość najbliższej położonej siłowni wiatrowej na dz. nr ewid. 124/6 wynosi 145 m.

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/61/19 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipie Góry w Gminie Strzelce Krajeńskie, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 31,8 ha.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, przyjętego uchwałą Nr XVII/152/20 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 września 2020 r. Nie są też sprzeczne z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIV/411/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. Należy podkreślić że ocena nie przewidywała ograniczeń jakie nałożyła ustawa z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Plan miejscowy określa funkcje przedmiotowego obszaru jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 i MN10,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem MNU;
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14 i RM15,
- teren zabudowy wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U,
- teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
- teren nieczynnego cementarza oznaczony symbolem ZCZ,
- teren zbiornika wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS,
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- teren dróg dojazdowych oznaczony symbolem KDD;
- tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4.

Jednocześnie nie ustala się zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak okoliczności który wymagałyby ich określenia. Ponadto w jego granicach nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu nie kształtują nowych struktur, ale jednocześnie pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy będzie możliwa w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MNU, RM, MW** oraz **U**. W związku z tym wprowadzono szereg ustaleń, szczególności katalog przeznaczeń, w tym przeznaczeń zakazanych do realizacji, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodatkowo dla pozostałych gruntów usankcjonowano dotychczasowy sposób użytkowania wprowadzając funkcje z zakazem zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W uchwale określono zapisy dotyczące gabarytów zabudowy, a także geometrii i kolorystyki dachów. W wyniku realizacji ustaleń grunty wolne od zabudowy będą mogły zostać zabudowane z przyjętym przeznaczeniem, dopełniając sylwetę miejscowości.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, a także zasady odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz zaopatrzenia w wodę.

Realizacja określonych w planie przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać zmiany przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z tym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), dla gruntów rolnych klas III o powierzchni 2,7126 ha w toku prac projektowych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wydaną dnia 30 sierpnia 2021 r. (znak: DN.tr.602.11.2021).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu ustala się obiekty o walorach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, dla których określono zasady utrzymania ich walorów.

Ponadto w granicach terenu **ZCZ** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX wieku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w obrębie której ochronie podlegają obiekty sepulkralne oraz drzewostan.

Nie występują natomiast dobra kultury współczesnej.

Ponadto nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W obrębie korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustalonych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi. Przy czym w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV powyższy zakaz nie ma zastosowania.

Dla terenów RM, MN, MNU i MW ustalono, że pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczają się jako tereny zabudowy zagrodowej.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury bądź wykupu nieruchomości, przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczą. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości części gruntów.

7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności zmiany w prawie własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje, uwzględniające interes właścicieli nieruchomości, nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ochrony gruntów rolnych oraz zakazu lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu wyższym niż niskie, a także przepisów szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny

z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową. Dopuszczono także ujęcia indywidualne dla potrzeb gospodarczych.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: konserwatorskich (dawny cmentarz ewangelicki z XIX wieku wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz komunikacyjnych (droga powiatowa Strzelce Krajeńskie – Bierzwnik).

Ponadto plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Strzelec Krajeńskich nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Strzelce Krajeńskie nie posiada stałej komunikacji publicznej. W Lipich Górach znajduje się przystanek regionalnej komunikacji autobusowej. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.