

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Chmieleń

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska Gminy Lubomierz w dniu 29 września 2022 r. podjęła Uchwałę Nr LV/308/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części obrębu Chmieleń, która została zmieniona Uchwałą Nr LXVI/355/23 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 14 kwietnia 2023 r. Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/203/17 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 października 2017 r., r wraz z jego zmianami.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
 - MN – MWW – ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - U – teren usług;
 - ZN – teren zieleni naturalnej;
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, a także zabudowy wielorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej. Ustalono także odpowiednią linię zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane odpowiednio do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej. Dla każdej działki budowlanej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenu MN, ML, MWW - jak dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej; dla terenu U wyklucza się lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej oraz innych lokalizacji wymagających ochrony akustycznej w myśl rozporządzenia w tej sprawie;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
 - ze uwagi na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, właściwe jest stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono, że w obszarze planu nie występują: obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków; obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków; stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.
 - 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
 - 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla części obrębu Chmielów, ze względu na uwarunkowania:
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - powiązania komunikacyjne w układzie dróg dojazdowych i wewnętrznych, powiązanych z drogami powiatowymi i gminnymi;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju jednostek osadniczych ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
 - 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - w granicach opracowania planu zlokalizowana jest sieć gazowa:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 500 oraz ciśnieniu MOP 8.4 MPa;
 - dla ww. gazociągu należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę kontrolowaną o szerokości 8,0 m (po 4,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), stanowiącą obszar służący do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację; dopuszcza się modernizację niniejszej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dla ww. strefy kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania: obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz

- swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niska; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- nieczynny gazociąg relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 250, dla którego nie wyznacza się stref kontrolowanych.
 - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
 - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
- 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
- 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
- 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z wniosku inwestora, który wystąpił o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wynika również z inicjatywy własnej gminy w celu porządkowania ładu przestrzennego gminy Lubomierz. Granicami planu objęto tereny niezainwestowanej części wsi Chmielów (działki nr 218/2 i nr 255/3, obręb Chmielów). Obsługa komunikacyjna ww. działek odbywać się będzie z dróg wewnętrznych 1KR, 2KR i 3KR w powiązaniu z układem dróg gminnych, do dróg powiatowych poprzez skrzyżowanie (bez połączenia z drogą krajową nr 30).

Tereny objęte wnioskiem, jak również tereny zainwestowania wiejskiego nie posiadają aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obrębu Chmielów sporządzono jedynie (w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.) mpzp pod założenie cmentarza we wsi Chmielów. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego stanowić będzie pierwszy etap porządkowania przestrzeni w obrębie wsi Chmielów.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.

- 2) Nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej Chmieleń.

Ad. 2).

Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską Gminy Lubomierz w dniu 25 marca 2021 r. uchwałą nr XXIX/192/21 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej. Nie przewiduje się obciążeń wobec Gminy Lubomierz.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy 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.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Gminy i Miasta Lubomierz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Otrzymała się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – opinia pozytywna z dnia 03 lipca 2023 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lwówku Śląskim – opinia milcząca.