

UZASADNIENIE

**Do uchwały nr XXII/135/12
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 31 lipca 2012 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubomierz

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012.647), Rada Miejska Gminy Lubomierz w dniu 25 maja 2011 r. podjęła Uchwałę Nr IX/40/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu analizy wniosków zgłoszonych do Urzędu Gminy i Miasta Lubomierz w sprawie zmiany przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, usług, agroturystyki i rekreacyjno – wypoczynkowego zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że wszystkie wnioski są zasadne i zostały zakwalifikowane do przeprowadzenia procedury planistycznej.

Działki nr 141, 142 i 143, obręb Lubomierz II wnioskowane były pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Działki te są obecnie zainwestowane, znajduje się tu budynek mieszkalny jednorodzinny oraz nieużytkowane obiekty produkcji rolniczej.

Działka nr 18/6 obręb Lubomierz II wnioskowana była pod zabudowę usługową (handel detaliczny, turystyka i rekreacja) i mieszkaniową. Działka ta jest obecnie zainwestowana, prowadzona jest obecnie działalność produkcyjna (tartak). Właściciel w zależności od trendów rynkowych zamierza rozpocząć działalność usługową związaną z turystyką i rekreacją.

Działki nr 150/2 i nr 161/1, obręb Lubomierz I wnioskowane były pod zabudowę mieszkaniową. Działki te obecnie nie są zainwestowane. Planowana budowa domów jednorodzinnych z usługami stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Działka nr 157/1, obręb Lubomierz I wnioskowana była pod zabudowę mieszkaniową. Na działce tej zostały wybudowane dwa domy w zabudowie siedliskowej.

Działka nr 156/5, obręb Lubomierz I wnioskowana była pod zabudowę mieszkaniową z agroturystyką i z rekreacyjno – wypoczynkowym zagospodarowaniem terenu. Na działce znajduje się już budynek mieszkalny; planowana budowa domów jednorodzinnych z agroturystyką stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Obszary objęte zmianą planu są w części zainwestowane oraz w części stanowią tereny rolne. Większe kompleksy rolne przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne zostały wyznaczone przy ul. Kościuszki. Już w opracowaniu fizjograficznym z 1988 r. tereny te wskazywane były jako najwłaściwsze kierunki rozwoju miasta Lubomierza. Ponadto tereny objęte zmianą planu podlegają silnej presji inwestycyjnej z uwagi na rozwój funkcji związanych z działalnością usługową oraz innych funkcji miejskich. W znacznym stopniu podnoszą też inwestycyjną atrakcyjność całego miasta.

Dla celów projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z analizami wynikającymi z uwarunkowań ekofizjograficznych tereny objęte zmianą planu i przewidziane do zainwestowania stanowią tereny korzystne dla zabudowy pod względem warunków geologiczno – inżynierskich, hydrogeologicznych, topoklimatycznych i przestrzennych. Realizacja ustaleń planu wywoływać będzie korzystne, nieznaczne i małe skutki w środowisku i krajobrazie. W wyniku planowanej inwestycji nastąpi nieznaczny wzrost zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do atmosfery oraz poziomu hałasu. Utrzymanie zabudowy istniejącej oraz lokalizacja domów mieszkalnych jednorodzinnych i usług w ciągach już istniejącej zabudowy jako jej uzupełnienie będzie miało znikomy wpływ na środowisko przyrodnicze.

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Na podstawie zestawienia wydatków i wpływów stwierdzono dodatni bilans przychodów finansowych. Obciążenia wobec Gminy związane z kosztami pozyskania terenu oraz budowy odcinka drogi wynoszą ok. 184 tys. zł.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego do 26 marca 2012 r. W dniu 22 marca 2012 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Również w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 25 kwietnia 2012 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz podjęła uchwałę nr XIX/114/12 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubomierz. Uchwała ta została wycofana z publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Wstrzymanie publikacji niniejszej uchwały wynikało z konieczności powtórzenia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska Gminy Lubomierz stwierdziła konieczność dokonania zmian w projekcie planu w zakresie zmiany maksymalnego wskaźnik intensywności zabudowy z 1,2 na 0,5. Zmiana wskaźnika zabudowy wynikała z wymogu dostosowania zapisów zmiany planu z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie zmiany wskaźnika zabudowy wymagało ponowienia w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jako niezbędny zakres uznano ponowienie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Co do ponowienia opiniowania i uzgadniania projektu planu uznano, iż ten etap nie wymaga dokonania ponownych czynności, ponieważ zmiana wskaźnika zabudowy polega na pomniejszeniu wartości tego wskaźnika i nie będzie to miało wpływu na pogorszenie warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także ładu przestrzennego. Pomniejszenie wskaźnika zabudowy może mieć jedynie wpływ na naruszenie interesu osób trzecich, tj. właściciela terenu. Wobec powyższego jako zasadne uznano konieczność powtórzenia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W związku z powyższym projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach do 06 czerwca do 05 lipca 2012 r.. W dniu 21 czerwca 2012 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Również w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami). W dniu 18 lutego 2012 r. w Gazecie Wrocławskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz sprawie j.w. Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa.

- Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.
Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu.
- Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lwówku Śląskim, ul. Partyzantów 6 – opinia pozytywna z dnia 27 stycznia 2012 r.
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 06 lutego 2012 r.
- Zgłoszone uwagi, wnioski.
Nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską Gminy Lubomierz.