

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Lubomierz.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2020.293 ze zm.), Rada Miejska Gminy Lubomierz w dniu 26 września 2019 r., podjęła Uchwałę Nr XI/84/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/203/17 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 października 2017 r.

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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
 - MU – tereny historycznej zabudowy mieszkalno – usługowej;
 - U – tereny zabudowy usługowej;
 - US – tereny sportu i rekreacji;
 - U,KS – tereny usług oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - ZD – tereny ogrodów działkowych;
 - ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
 - ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
 - ZC – tereny cmentarzy;
 - ZL – tereny lasów;
 - R – tereny rolnicze;
 - WS – tereny wód powierzchniowych;
 - FW,O – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych, tereny gospodarki odpadami;
 - KD – tereny dróg publicznych: KDZ – zbiorczych, KDL – lokalnych, KDD – dojazdowych;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetyka, NO – oczyszczalnia ścieków, WZ – ujęcia wód.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej. Wzdłuż rzeki Lubomierki utrzymano tereny zielone w formie lasów, zieleni urządzonej i ogrodów działkowych, natomiast na terenach nowych przewidzianych do zabudowy wprowadzono linię zabudowy w odległości 5,0 m od rzeki.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenów MNU i MU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji, dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji,
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych, lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne, w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania, zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów, zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - odprowadzanie wód roztopowych i deszczowych z terenów utwardzonych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy terenu I.FW,O);
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
 - w obrębie przestrzeni publicznych wymóg utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono ograniczenia i szczególne zasady zagospodarowania dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz terenów zabytkowych, dla których ustalono strefy ochrony konserwatorskiej:
- strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą: obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Lubomierz wraz z historycznie ukształtowaną zielenią oraz kościół wraz z cmentarzem;
 - strefę „B” historycznego układu ruralistycznego;
 - strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej parku klasztorowego;
 - strefę „E” ochrony ekspozycji dla miasta Lubomierz.
- W strefie „OW” obserwacji archeologicznej wprowadzono wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu obszaru części miasta Lubomierz, ze względu na uwarunkowania:
- konieczność porządkowania ładu przestrzennego w tej części miasta;
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg lokalnych i powiatowych, powiązanych z drogą wojewódzką i krajową;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju tej części miasta ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
- 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami następujących podmiotów: własność spółek, spółdzielni, gminy Lubomierz, powiatu lwóweckiego, współwłasność czterech gmin, skarbu państwa, Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, Parafii Rzymsko – Katolickiej, Towarzystwa Biblijnego i Traktatowego, PZD, PGL oraz własność prywatna. W przeznaczeniu terenów uwzględniono istniejące podziały geodezyjne i własności.

- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
- 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego ustalono, że do przestrzeni publicznych będą zaliczone tereny oznaczone symbolami: 7.ZP, 1.US – 3.US; 5.US, KDZ, KDL, KDD. Wprowadzono również zasady ochrony zieleni urządzonej.
- 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie; dopuszcza się odstępstwa od zasady, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty oraz trwałą adaptację wszystkich dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.Wprowadzono ustalenia szczegółowe w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, dotyczące sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacji.

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.

Podjęcie prac nad planem wynikało z potrzeb własnych miasta w zakresie porządkowania ładu przestrzennego, zmiany przepisów prawnych oraz z uwagi na potrzebę konsekwentnego prowadzenia polityki określonej w studium.

Dla miasta Lubomierz obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubomierz, uchwalony Uchwałą nr XXI/151/2000 z dnia 27 października 2000 r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego nr 14 z dnia 28 lutego 2001 r.) wraz ze zmianami przeprowadzonymi w okresie do 2012 r. Uchwalony plan miejscowy w 2000 r. stracił na swojej aktualności w zakresie przeznaczenia terenów oraz dostosowania do obowiązujących aktów prawnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) wymaga zmian aktualizacyjnych i dostosowania do przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2020, poz. 293 z późniejszymi zmianami). W szczególności niezbędne jest uzupełnienie i aktualizacja zapisów w zakresie uzyskania zgodności planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ustawy, który to artykuł i jego późniejsze zmiany w sposób istotny dezaktualizują zapisy planu. W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) zaistniała konieczność wprowadzenia dodatkowych ustaleń wynikających z nowego brzmienia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

W dniu 24 lutego 2016 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz podjęła Uchwałę Nr XVII/85/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz. Do studium zostały złożone liczne wnioski dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania, w tym dla terenu miasta Lubomierz. W nowym dokumencie studium zostały uwzględnione wnioskowane tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i elektrowni fotowoltaicznych. Tereny te nie są uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym. Dalsza polityka przestrzenna powinna być prowadzona na bazie rozwiązań planu miejscowego zgodnych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz uchwalonego Uchwałą NR XXXIX/203/17 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 października 2017r. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne potwierdziły zasadność opracowania planu miejscowego.

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, dróg powiatowych i gminnych poprzez drogi gminne wewnętrzne. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i 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 uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej miasta Lubomierz.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską Gminy Lubomierz w dniu 2020 r. uchwałą nr 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.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2020 r. do 01 lutego 2021 r. z możliwością składania uwag do 22 lutego 2021r. W dniu 21 stycznia 2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęły 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.

W prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu i poszczególnych sołectw oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. Do publicznej wiadomości podano jw. ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania.