

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr LII/431/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Lwówku Śląskim do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.411.277.2018.KM z dnia 11 lipca 2018r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.4.2018 z dnia 16 lipca 2018r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.473.2018.JN z dnia 3 października 2018 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9082.3.3.2018 z dnia 12 września 2018r.

W terminie od 19 października 2018 r. do 19 listopada 2018 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 13 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 3 grudnia 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu oraz do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych. Występujące tu grunty rolne kl. III przeznaczone zostały w całości na cele związane z gospodarką rolną, tym samym w ramach procedury planistycznej nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski. Teren objęty planem położony jest w części w granicach terenu oznaczonego symbolem „1MN”, na którym studium ustala odpowiednio funkcję mieszkaniową jednorodzinną dopuszczając także zabudowę zagrodową, a w części obejmuje grunty rolne z zakazem zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium „Linie rozgraniczające teren, a w szczególności zasięg terenów przeznaczonych pod nową zabudowę są orientacyjne. Dopuszcza się korekty ich przebiegów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się maksymalne dopuszczalne odchylenie od ustalonych linii na rysunku kierunków studium – rysunek nr 2 – 100 m”.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje funkcjonalne studium, w tym powyższe dopuszczenie. Projekt planu nie narusza więc ustaleń tego dokumentu.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2007. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało szczegółowo zweryfikowane pod kątem aktualności przez biegłego z listy MOŚZNiL. Powyższa weryfikacja potwierdziła jego aktualność. Ponadto prognoza oddziaływania na środowisko została rozszerzona o aktualne dane ekofizjograficzne, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, ze zm.), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje stare gospodarstwo rolne (obecnie w znacznej mierze zrujnowane), a celem planu jest przywrócenie jego walorów i dalsze prowadzenie gospodarki rolnej w oparciu o przyległe grunty;
- na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani strefy ochrony konserwatorskiej; plan ustala wymogi w zakresie postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych; dobra kultury współczesnej wymagające ochrony – nie występują; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez rewitalizację i rozbudowę dawnego siedliska rolniczego. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi transportu rolnego;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także wnioski dysponenta terenu w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – nie uszczupla terenów rezerwowanych pod inwestycje celu publicznego, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń odpowiadają wnioskowi Inwestora. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań. Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym gminy zwartość poprzez ograniczenie zabudowy na terenach rolniczych do obiektów związanych z gospodarką rolną. Obszar objęty planem leży poza granicami jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 ze zmianami).

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2, przyjęte Uchwałą Nr XXV/220/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2016 r. Sporządzenie niniejszego projektu planu mieści się w zakładanym programie prac planistycznych, w kategorii opisanej w poz. 3 harmonogramu prac planistycznych obejmującej „Sporządzenie lokalnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych wnioskami. Działania takie mogą być prowadzone

w latach 2017 – 2021 wg indywidualnie przyjmowanego harmonogramu – uzależnionego od oceny wniosków”.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, proponowane rozwiązania projektu planu wpłyną na finanse gminy w związku ze wzrostem wartości nieruchomości dotyczącym obszaru o łącznej powierzchni 21 650m², co może dać podstawę do naliczenia opłaty planistycznej.

Nowe ustalenia nie zwiększą dochodów z tytułu podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie wiąże się z obciążeniami finansowymi po stronie gminy. Tym samym przyjęcie dokumentu planistycznego należy uznać za zasadne z ekonomicznego punktu widzenia.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.