

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie miasta Lwówek Śląski – edycja 2021 r. 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXXI/222/2021 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 28 stycznia 2021 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 obszarów położonych na terenie miasta Lwówek Śląski – edycja 2021 r., 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 2021r. poz. 247 ze zmianami).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.100.2021.KM z dnia 30 marca 2021 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9022.7.1.2021.DCH z dnia 16 marca 2021 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska:
 - opinia pismem znak WSI.410.249.2021.HL z dnia 17 czerwca 2021 r.,
 - uzgodnienie Postanowieniem znak WPN.610.59.2021.BJ z dnia 17 czerwca 2021 r.

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – opinia Postanowieniem znak ZNS.9022.1.12021.DCH z dnia 11 czerwca 2021 r.

W terminie od 7 lipca 2021 r. do 5 sierpnia 2021 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 12 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 19 sierpnia 2021 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko również uwagi i 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).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie miasta Lwówek Śląski – edycja 2021 r. nie przeznaczają gruntów leśnych na cele nieleśne i w całości dotyczy obszarów położonych w granicach administracyjnych miasta Lwówek Śląski. Tym samym zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326) uzyskanie zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 nie było wymagane.

Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski. Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje studium przy częściowym wykorzystaniu zapisu stanowiącego, że *określone w studium zasięgi poszczególnych terenów są orientacyjne, a wydzielające je linie mogą być przesunięte do 100m.*

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 2020 r. poz. 1219 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 obszaru i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane miasta oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną na mocy planu; zgodnie z ewidencją zabytków w planie wyznaczono także strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego, które gwarantują właściwą ochronę krajobrazu kulturowego oraz potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; 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 wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej; zaproponowane rozwiązania przestrzenne ograniczają rozbudowę układu drogowego do niezbędnego minimum, skracając długość projektowanych dróg w stosunku do obecnie obowiązującego planu;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy 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 – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, 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 starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. 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 zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styknie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach 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 2019 r. poz. 1443).

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.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie miasta Lwówek Śląski – edycja 2021 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie na finanse gminy, głównie w następującym zakresie:

- ograniczy wydatki gminy na cele publiczne związane z rozbudową układu drogowego – zarówno w zakresie wykupu nieruchomości na ten cel, jak i rozmiarów inwestycji;
- rozszerzy zasięg terenów usługowych i umożliwi gminie na wykorzystanie na ten cel atrakcyjnej działki w centrum miasta (teren 2.MU);
- dostosuje zasady zagospodarowania terenów do istniejących uwarunkowań terenowo – prawnych oraz aktualnych potrzeb wspólnoty samorządowej, przez co wpłynie na większą aktywność inwestycyjną.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, uchwalenie planu uznano za uzasadnione.