

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 1, Lwówek Śląski 2, Brunów, Włodzice Małe, Skorzynice oraz Płóczki Górne – edycja 2022 r. i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr L/356/22 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 maja 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 w obrębach Lwówek Śląski 1, Lwówek Śląski 2, Brunów, Włodzice Małe, Skorzynice oraz Płóczki Górne – edycja 2022 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 2022r. poz. 1029 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.411.355.2022.HL z dnia 15 września 2022 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – na podstawie art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem znak WSI.410.526.2022.HL z dnia 6 grudnia 2022 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.1.5.2022.PB z dnia 15 listopada 2022 r.

W terminie od 2 lutego 2023 r. do 24 lutego 2023 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 16 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 13 marca 2023 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko również nie wpłynęły uwagi ani wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 1, Lwówek Śląski 2, Brunów, Włodzice Małe, Skorzynice oraz Płóczki Górne – edycja 2022 r. nie przeznaczają gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tym samym nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022r., poz. 2409).

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 2022 r. poz. 2556, 2687), 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; nie ingeruje w zwarte kompleksy gruntów rolnych chronionych zachowuje wartościowe zespoły zieleni oraz cieki wodne, a także umożliwia zachowanie korytarzy migracyjnych. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze i ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną na mocy planu; zgodnie z ewidencją zabytków w planie wyznaczono także strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznego i ruralistycznych oraz stref ochrony i obserwacji archeologicznej, 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 jednostek osadniczych, na styku z istniejącą zabudową, a tereny pod instalacje fotowoltaiczne wyznacza w sposób nie konfliktowy wobec terenów zurbanizowanych i cennych kompleksów gruntów rolnych, 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 – głównie wykorzystując istniejący układ drogowy;
- 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 ich 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 wskazaniami 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 stycznie do niej.

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte Uchwałą Nr XXV/220/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2016 r. Przyjęty na podstawie tych analiz program prac planistycznych obejmował lata 2017 – 2021. Sporządzenie niniejszej zmiany studium nie mogło być więc ocenione pod kątem zgodności z tym programem. Kolejna edycja analiz została zaplanowana na rok 2023.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 1, Lwówek Śląski 2, Brunów, Włodzice Małe, Skorzynice oraz Płóczki Górne – edycja 2022 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie na finanse gminy, głównie w następującym zakresie:

Po stronie kosztów wystąpi jedynie niewielka inwestycja związana z budową parkingu i drogi dojazdowej w Płóczkach Górnych, oszacowana na ok. 2,2 mln zł, natomiast wyraźnie wzrosną potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych. Przy pełnej realizacji planu do poziomu blisko 0,54 mln zł + podatek od urządzeń zainstalowanych na terenach elektrowni słonecznych. Ponadto plan umożliwi sprzedaż nieruchomości gminnych o powierzchni zwiększonej o ok. 40,7 ha w stosunku do stanu dotychczasowego. W tym miejscu należy jednak wskazać, że w tej puli są grunty przeznaczone pod elektrownie słoneczne, o powierzchni 37,4 ha, które mogą być przedmiotem dzierżawy. Wówczas w miejsce dochodu z tytułu sprzedaży wystąpi opłata dzierżawna.

Uchwalenie planu daje także potencjalną możliwość uzyskania dochodów z tytułu opłaty planistycznej. Dotyczy ona terenów o łącznej powierzchni ok. 17,5 ha należących do właścicieli innych niż gmina, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu, przy czym 14,4 ha z tej puli stanowią tereny wskazane pod elektrownie słoneczne, zatem bardziej prawdopodobne jest, że będą one przedmiotem długoterminowej dzierżawy niż sprzedaży.

Reasumując: uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.