

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr LIXIV/428/2023 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 24 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

„Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.”

Równocześnie, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw (...), odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

Prace planistyczne dotyczące niniejszego planu miejscowego zostały zaawansowane do etapu opiniowania i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W związku z tym, do postępowania tego mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 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 2023r. poz. 1094 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.411.174.2023.HL z dnia 11 maja 2023 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.7.4.2023.PB z dnia 17 kwietnia 2023 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska:
 - opinia - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - uzgodnienie – Postanowieniem znak WPN.610.215.2023.AW z dnia 10 października 2023 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim opinia znak ZNS.9022.1.8.2023.PB z dnia 5 października 2023 r.

W terminie od 28 listopada 2023 r. do 29 grudnia 2023 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 8 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna i dyżur projektanta. Do dnia 15 stycznia 2024 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski w następujący sposób Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły następujące uwagi i wnioski.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 r. nie przeznacza 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 (tekst jednolity: 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. Zawarte w nim ustalenia odpowiadają dyspozycjom określonym w tym dokumencie.

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 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; nie ingeruje w zwarte kompleksy gruntów rolnych i leśnych i tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej; nie wpływa negatywnie na system obszarów chronionych (usytuowany jest poza tymi obszarami) a także zapewnia wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej;
- na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary figuruje w ewidencji zabytków, dla których plan ustanawia zasady ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; w granicach opracowania nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 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 ustala zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu tych obszarów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 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 bazują na istniejącym układzie dróg publicznych;

- 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 – przyjęte rozwiązania nie obciążają budżetu gminy; plan daje możliwość zagospodarowania terenów sportowo – rekreacyjnych zgodnie z potrzebami 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 potrzebami użytkowników terenu oraz wymogami przepisów odrębnych. 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 styknie do niej.

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 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 jest w trakcie opracowania i przewiduje się, iż zostanie ukończona w 2023 roku.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2022 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie istotnie na finanse gminy. Gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu nieruchomości lub realizacji zadań własnych, natomiast będzie mogła zbyć na cele mieszkalno – usługowe grunty własne o powierzchni ok. 2000m². Wzrosną także dochody z tytułu podatków od nieruchomości. Docelowy wzrost oszacowano na ponad 35 tys. zł. Możliwe jest także uzyskanie dochodów z tytułu opłaty planistycznej od gruntów o łącznej powierzchni ok. 6,16 ha.

Równocześnie plan dostosowuje zasady zagospodarowania terenów do złożonych wniosków, istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni oraz wymogów przepisów odrębnych. Tworzy to lepsze warunki dla podejmowania nowych inwestycji na tym obszarze. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.