

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Niwnice i Radłówka – edycja 2024 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr III/22/24 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu, z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą nr VI/38/24 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 30 sierpnia 2024 r.

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. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

Gmina Lwówek Śląski nie uchwaliła planu ogólnego, a ustawowy czas na realizację tego zadania planistycznego został określony na 31 grudnia 2025 r. Do tego czasu obowiązują przepisy przejściowe zawarte m. in. w art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Stanowią one, że:

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 (...).

a także, że:

Przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy (o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (...).

Tym samym Burmistrz Gminy i Miasta Lwówek Śląski, sporządzając niniejszy plan zobowiązany był do respektowania ustaleń studium za wyjątkiem zapisów odnoszących się do lokalizacji elektrowni słonecznych, a Rada Miejska w Lwówku Śląskim do stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium poprzez ten plan, w analogicznym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe wymogi prawne Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania respektują w wymaganym zakresie 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Niwnice i Radłówka – edycja 2024 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 2024r. poz. 1112).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.321.2024.KM z dnia 2 października 2024 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.7.5.2024.PB z dnia 30 września 2024 r.

W ramach prac nad niniejszym planem zapewniono partycypację społeczną zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 10 września 2024 r. Burmistrz Gminy i Miasta Lwówek Śląski podał do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie zamieszczone na stronach Biuletynu Informacji Publicznej i tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Lwówku Śląskim, o podjęciu Uchwały Nr III/22/24 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą nr VI/38/24 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 30 sierpnia 2024 r., określając sposób i miejsce składania wniosków oraz wyznaczając termin dokonania tej czynności na 4 października 2024 r.

W terminie od 12 lutego 2025 r. do 13 marca 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, a informacja o ich rozpoczęciu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie, zamieszczone na stronie internetowej, w

Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Lwówku Śląskim. Konsultacje prowadzone były w formie:

- zbierania uwag,
- spotkania otwartego,
- prowadzenie punktu konsultacyjnego oraz dyżury projektanta.

Konsultacje prowadzone były przez 28 dni, a spotkanie otwarte i dyżur projektanta odbyły się dnia 5 marca 2025 r. Punkt konsultacyjny był czynny w dniach: 13, 20 i 27 lutego oraz 6 i 13 marca 2025 r. w godzinach od 15:00 do 16:30, w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

Do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęły uwagi

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Niwnice i Radłówka – edycja 2024 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 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 82).

Projekt planu uzyskał także wymagane opinie i uzgodnienia, które zawiera dokumentacja prac planistycznych, 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. 2021 r. poz. 2404).

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 2024 r. poz. 54), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Stwierdzono, iż 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);
- na obszarze objętym planem nie występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków; plan ustanawia strefy ochrony konserwatorskiej w oparciu o Gminną Ewidencję Zabytków i określa zasady ochrony obowiązujące w tych strefach; 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; w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez umożliwienie intensyfikacji zagospodarowania terenu w obrębie istniejącego zainwestowania oraz prowadzonej działalności górniczej; 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 i nie powodują ograniczenia przestrzeni służących celom publicznym;
- 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 potrzebami użytkowników terenu oraz wymogami przepisów odrębnych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych. 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 (w zakresie w jakim wymaga tego ustawa), z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego. Rozwiązania zapewniają strukturalną zwartość.

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte Uchwałą Nr LXXV/481/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 30 listopada 2023 r. Przyjęty na podstawie tych analiz program prac planistycznych obejmuje lata 2023 - 2028. Sporządzenie niniejszego projektu planu mieści się w zakładanym programie prac planistycznych.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Niwnice i Radłówka – edycja 2024 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie istotnie na finanse gminy. Gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu nieruchomości, wypłaty odszkodowań lub realizacji zadań własnych. Intensywniejsze wykorzystanie terenu umożliwiające realizację elektrowni słonecznych, może przyczynić się do niewielkiego wzrostu podatków od nieruchomości.

Równocześnie plan dostosowuje zasady zagospodarowania terenów do złożonych wniosków, istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni oraz wymogów przepisów odrębnych. Tworzy także warunki Kopalni Gipsu i Anhydrytu Nowy Ląd do pozyskiwania energii z własnego, ekologicznego źródła, przez co realizuje cele strategii gminy związane z ochroną środowiska.

Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.