

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – 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), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXIV/474/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 października 2023 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 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, a Rada Miejska w Lwówku Śląskim do stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium poprzez ten plan.

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 Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – 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.411.322.2024.KM z dnia 03 października 2024 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.7.4.2024.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 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 XXIV/474/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając sposób i miejsce składania wniosków oraz wyznaczając termin dokonania tej czynności na 4 października 2024 r.

W terminie od 2 kwietnia 2024 r. do 6 maja 2024 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, a informacja o ich rozpoczęciu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie, zamieszczone 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 10 kwietnia 2024 r. Punkt konsultacyjny działał w dniach 3,10, 17 i 24 kwietnia.

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 Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – edycja 2024 r. przeznaczająca 0,1875ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym w ramach procedury planistycznej uzyskano zgodę, o której 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), wyrażoną w Decyzji Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr MGW.II.6/2025 dnia 11 marca 2025 r., znak sprawy: MGW-II.7151.4.2025.

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 obszarów objętych planem 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 występują obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków, w odniesieniu do których ustanowiono w planie wymogi ochronne; plan ustanawia także strefy ochrony konserwatorskiej 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 i wykształconych struktur przestrzennych; 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, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym 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 Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – 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. Wprowadzone w ramach planu korekty funkcjonalne, mogą przyczynić się do niewielkiego wzrostu podatków od nieruchomości. Ocenia się, że w wyniku uchwalenia planu nie wystąpią przesłanki do uzyskania przez gminę korzyści z tytułu opłaty planistycznej.

Równocześnie plan dostosowuje zasady zagospodarowania terenów do złożonych wniosków, istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni oraz wymogów przepisów odrębnych.

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