

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno – edycja 2025 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 XX/113/25 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 25 kwietnia 2025 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.

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego obowiązują przepisy przejściowe zawarte m. in. w art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 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). 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 Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż ustalenia planu respektują w wymaganym zakresie dyspozycje studium. Obszar objęty planem leży w granicach terenu 1UKS, określonego w studium jako tereny usług sakralnych. Na styku z tym terenem znajduje się teren 1RM/MN, którego podstawowe przeznaczenie w studium określono jako *zabudowa zagrodowa z usługami towarzyszącymi, w tym usługami publicznymi oraz agroturystyki, dopuszcza się przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się usługi wynikające z zapotrzebowania mieszkańców; dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, zieleni urządzonej*. Równocześnie studium w rozdziale 2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ustala, że *linie rozgraniczające teren, a w szczególności zasięg terenów przeznaczonych pod nową zabudowę są orientacyjne*.

Dopuszcza się korekty ich przebiegów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się maksymalne dopuszczalne odchylenie od ustalonych linii na rysunku kierunków studium – rysunek nr 2 – 100 m. Powyższy zapis upoważniał więc do przyjęcia w granicach całego obszaru objętego planem ustaleń jak dla terenu 1RM/MN i tym samym nie naruszono ustaleń studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w obrębie Chmielno – edycja 2025 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.

Projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, których wykaz zawiera dokumentacja prac planistycznych przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Równocześnie na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla niniejszego projektu, po dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 57 i art. 58 tejże ustawy, tj:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismem znak WSI.411.2.91.2025.KM z dnia 22 sierpnia 2025 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – pismo znak ZNS.9022.9.1.2025.PB z dnia 7 sierpnia 2025 r.

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

Dnia 3 września 2025 r. Burmistrz Gminy i Miasta Lwówek Śląski podał do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie publikowane w lokalnej prasie, zamieszczone na stronach Biuletynu Informacji Publicznej i tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Lwówku Śląskim o podjęciu Uchwały Nr XX/113/25 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając sposób i miejsce składania wniosków oraz wyznaczając termin dokonania tej czynności do dnia 30 września 2025 r.

W terminie od 2025 r. do 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, a informacja o ich rozpoczęciu została podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie publikowane w lokalnej prasie, zamieszczone w Biuletynie Informacji publicznej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Lwówku Śląskim. Konsultacje prowadzone były w formie:

- zbierania uwag,
- spotkania otwartego,
- dyżurów projektanta.

Konsultacje prowadzone były przez 28 dni, a spotkanie otwarte i dyżur projektanta odbyły się dnia (spotkanie otwarte + dyżur) oraz (dyżur)

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły następujące uwagi Uwagi te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski w następujący sposób:

Szczegółowe informacje o przedmiocie uwag i zakresie ich uwzględnienia zawiera raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały uchwalającej niniejszy plan.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno – edycja 2025 r. nie przeznaczają gruntów rolnych chronionych, ani gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym w ramach procedury planistycznej 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 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).

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; dotyczy obszaru położonego w obrębie zwartej zabudowy, nie ingeruje więc 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 zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, w odniesieniu do których ustanowiono w planie wymogi ochronne; plan ustanawia 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 racjonalnego wykorzystania 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 godzą w ten interes i nie obciążają budżetu gminy;

- 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 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 obszaru położonego w obrębie Chmielno – edycja 2025 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy poprzez umożliwienie zbycia budynku gminnego z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i/lub usługowe. Tym samym gmina uzyska korzyści z powyższej sprzedaży a w następnej kolejności z tytułu podatku od nieruchomości. Gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu nieruchomości, wypłaty odszkodowań lub realizacji zadań własnych. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.