

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY
z dnia 2024 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica**

1. Opracowanie obejmuje cały obszar miasta Łęknica, w jego granicach administracyjnych. Całość obejmuje powierzchnię ok. 1637 ha. Łęknica od północy i wschodu granicy z gminą Trzebiel, od południowego wschodu z gminą Przewóz, natomiast zachodnia granica miasta, stanowi granicę z Niemcami. Teren opracowania to typowy obszar miejski. W granicach Łęknicy przeplatają się różne funkcje miastotwórcze: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym willowa, zabudowa wielorodzinna, obiekty usługowe, produkcyjne, jednocześnie granicząc z wieloma terenami zielonymi. Główne elementy funkcjonalno-przestrzenne to rzeka Nysa Łużycka wraz z obniżeniem terenowym wzdłuż jej brzegów tworzące ciąg ekologiczny oraz Park Mużakowski i otaczające miasto tereny leśne. Zasoby osadnicze zlokalizowano na dużej połaci i są one ściśle powiązane z układem lokalnej i ponadlokalnej komunikacji kołowej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr IV.24.2024 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica.
3. Przedmiotowy plan jest procedowany w trybie art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi nowy akt prawa miejscowego.
4. Na dzień uchwalenia przedmiotowego planu obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica, (uchwała nr LX.369.2024 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 19 stycznia 2024r.).
5. Uwzględniając zapisy Studium, obowiązujący plan miejscowy oraz lokalne uwarunkowania dokonano następujących modyfikacji wybranych wskaźników urbanistycznych od tych wskazanych w Studium:
 - a) dla terenów 1U, 2U zachowano ustalenia z obowiązującego MPZP,
 - b) dla terenu 32U zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy do 45% - t.j. nie więcej niż dopuszczenie $\pm 20\%$ wynikające z zapisów Studium,
 - c) dla terenu 33U dostosowano parametry do istniejącego zagospodarowania (wysokość do 15,0m).
 - d) dla terenu 1UE dostosowano parametry do istniejącego zagospodarowania (maksymalna intensywność zabudowy zachowująca istniejące 3 kondygnacje nadziemne i piwnicę),
 - e) dla terenu 1UA dostosowano parametry do istniejącego zagospodarowania (maksymalna intensywność zabudowy zachowująca istniejące 3 kondygnacje nadziemne i piwnicę oraz wysokość zabudowy do 15,0m),
 - f) dla terenu 1U-ZP ustalono indywidualne zapisy, na wniosek i w porozumieniu z Narodowym Instytutem Dziedzictwa – zgodnie z zapisami Studium (str. 69);
6. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska Łęknicy stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica.

7. Projekt planu sporządzono na aktualnej, w dniu przystąpienia do prac planistycznych podkładach wektorowej i analogowej (tzw. hybrydowej) mapy zasadniczej, udostępnionych przez PODGiK w Żarach.
8. Do planu została sporządzona: „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica”,
9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - g) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP miasta Łęknica oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dniar.,
 - h) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Miasta Łęknica oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od r. do r., dyskusji publicznej w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do r.
11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica, w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji oraz osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na liczne obiekty i formy przestrzenne objęte ochroną wprowadzono szczegółowe zapisy, uzgodnione z Konserwatorem Zabytków, po wcześniejszym uzyskaniu opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa

państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem sporządzenia dla wyżej wymienionego obszaru miejscowego planu zagospodarowania jest dostosowanie zapisów planu do ustaleń w aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica oraz kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium i innych programach strategicznych. Niezbędne w tym celu jest zaplanowanie odpowiednich zapisów w planie miejscowych oraz przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie celem sporządzenia nowego planu miejscowego będzie przede wszystkim rozplanowane wprowadzenie zabudowy z podziałem na funkcje, tj. mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, a także uruchomić nowe kwartały zabudowy. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

13. Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 421/2 w Łęknicy jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą
14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
15. Burmistrz Łęknicy, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Łęknicy projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie wskazanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
17. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.