

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 65 miasta Lubina – część A

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała nr XI/106/15 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 65 dla obszaru ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego planowanej drogi ekspresowej S-3 do granicy terenu AGP projektowanych i przedstawionych na rysunku studium, południową i wschodnią granicą terenu AGP położonego w rejonie planowanego węzła Lubin Zachód drogi ekspresowej S-3 do wyznaczonego na rysunku perspektywicznego poszerzenia ulicy Chocianowskiej; wzdłuż wyznaczonego na rysunku perspektywicznego poszerzenia ulicy Chocianowskiej do południowej granicy pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka; południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka do zachodniej granicy planu miejscowego nr 46; granicą planu miejscowego nr 46 wzdłuż ulicy Legnickiej; granicą planu miejscowego nr 55 wzdłuż ulicy Legnickiej; południowo-wschodnią granicą pasa drogowego ulicy Legnickiej do granicy terenu RL projektowanego i przedstawionego na rysunku studium; granicą terenów AGP, AGP/NU/EE/C; AGP wzdłuż terenu RL do wschodniej granicy pasa drogowego planowanej drogi ekspresowej S-3 projektowanych i przedstawionych na rysunku studium; położonego na terenie górniczym „Lubin- Małomice”, zmieniona uchwałą nr XXX/273/17 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 1 sierpnia 2017 r. w zakresie załącznika graficznego oraz uchwałą nr XXXIII/244/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 29 marca 2022 r., na podstawie której dopuszczono podział planu nr 65 na część A oraz B i oddzielne uchwalenia każdej z tych części.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- AGP – teren aktywności gospodarczej produkcyjnej;
- AG – tereny aktywności gospodarczej;
- UK – tereny usług komercyjnych;
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- ZP – teren zieleni parkowej i zieleni urządzonej;
- ulice publiczne;
- linia kolejowa.

Plan nie narusza ustaleń w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, bowiem teren przeznacza się na w/w funkcje.

Obszar planu położony jest w południowej części miasta Lubin, w rejonie ulic Chocianowskiej, Alei Generała Broni Stanisława Maczka, Legnickiej oraz południowej granicy miasta i jest częściowo zainwestowany. Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 13. Celem sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego nr 65 – część A jest dostosowanie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych.

Zgodnie z wymaganiami 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu planu na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubinie, przy czym uzgodnienie dotyczyło całego obszaru planu nr 65 (przed podziałem na części A i B),
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony w/w organom do zaopiniowania,
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2022 r. do 2 sierpnia 2022 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 14 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wniesiono/nie wniesiono uwag, które zostały/nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina.

W planie uwzględniono wymagania, określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie terenów zieleni urządzonej, ustalenia opisane w pkt 1, a ponadto – dopuszczenie zachowania istniejących rodzinnych ogrodów działkowych i zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - 1) ustalenia zakazujące na terenach MN/U i MU lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji, przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) uwzględnienie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
 - 3) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych na obszarze planu;
 - 4) uwzględnienie udokumentowanych złóż:
 - a) rudy miedzi – złożo „Lubin - Małomice” RM 22;

- b) węgla brunatnego „Ścinawa” WB 440;
 - 5) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz odbioru ścieków;
 - 6) określenie lokalizacji chronionych elementów środowiska naturalnego:
 - a) stanowisko chronionych gatunków ssaków na terenach 1TI, 1ZP i 4ZP/TI;
 - b) stanowisko chronionych ptaków na terenach 10U, 9ZI i 3ZL;
 - c) stanowisko chronionych ryb na terenach 1WS, 2WS, 7WS;
 - 7) utrzymanie przeznaczenia leśnego dla istniejących użytków leśnych; na obszarze planu miejscowego miasta Lubina Nr 65 – część A nie nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - 8) w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.) grunty rolne, położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi:
- 1) nr 42/2/74-20 AZP – ślad osadnictwa – późne średniowiecze;
 - 2) nr 44/85/74-20 AZP - ślad osadniczy kultura łużycka, ślad osadniczy wczesne średniowiecze, ślad osadniczy późne średniowiecze, ślad osadniczy nowożytność (XVII-XVIII w.), ślad osadniczy nowożytność (XIX w.), ślad osadniczy nowożytność.
5. Nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu.
6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
- 1) ustalenia dotyczące ograniczeń szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi;
 - 2) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin;
 - 3) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenów o symbolach P/U, U, MU, MN/U na zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.
8. Prawo własności – poprzez stworzenie podstaw prawnych do zagospodarowania terenu.
9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.
10. Potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie lokalizacji na obszarze planu dróg publicznych, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej oraz usług takich jak administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.
13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - 1) zamieszczanie obwieszczeń o terminie składania wniosków do planu oraz o terminach wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i wnoszenia uwag do projektu planu - w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie,
 - 2) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
14. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.
15. Ustalając przeznaczenie terenu nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.
16. Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - 1) inwentaryzację urbanistyczną, analizę zapisów studium, analizę obowiązujących planów miejscowych, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
 - 2) prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 65 miasta Lubina – część A;
 - 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.
17. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez umożliwienie kontynuacji zabudowy o zbliżonych gabarytach w granicach wydzielonych terenów.
18. Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XIII/131/15 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina. Stwierdzono w niej, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianie w miarę potrzeb. Dotychczas na części obszaru objętego planem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 13 miasta Lubina. Plan nr 65 – część A stanowi kontynuację i aktualizację tego planu.

19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 65 – część A nastąpią wpływy do budżetu miejskiego. Dochody Miasta Lubin będą związane z podatkiem od nieruchomości oraz ewentualnie z rentą planistyczną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie przez Radę Miejską w Lubinie uchwały w sprawie uchwalenia planu nr 65 – część A jest w pełni uzasadnione.