

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 83 miasta Lubina**

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXI/237/21 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** miasta Lubina Nr 83 dla terenu ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 od skrzyżowania z ul. Przemyslową do południowej granicy miasta w rejonie Chróstonika, południowo-zachodnią granicą miasta w rejonie Krzeczyna Wielkiego do ul. Przemyslowej, południową granicą pasa drogowego ul. Przemyslowej do skrzyżowania z wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3; położonego w obrębie 10 i obrębie 11 miasta Lubina; nie posiadającym obecnie planu miejscowego, zlokalizowanego poza terenem górniczym „Lubin- Małomice”.

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 projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, który jest na etapie po wyłożeniu do publicznego wglądu określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U - teren usług;
- US – teren sportu i rekreacji;
- ZP – teren zieleni urządzonej;
- ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- ZL – lasy;
- ZC – teren cmentarza;
- ulice publiczne klasy S i Z;
- gazociąg wysokiego ciśnienia;
- linia wysokiego napięcia 110 kV.

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 południowo-zachodniej części miasta Lubin i jest częściowo zainwestowany. Dotychczas, na obszarze tym nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 83 jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania odpowiednio 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 2022 r., poz. 1029) 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,
- 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 ... do ...\_i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia ... odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

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 utrzymanie terenów lasów oraz terenów zieleni nieurządzonej, a także wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, ustalenia opisane w pkt 1, a ponadto - 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, MN-U, 2U, UK lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz 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) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz odbioru ścieków;
  - 4) pozostawienie gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 5) uwzględnienie, że zgodnie z aktualnymi przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie ma obowiązku uzyskiwania zgody na ich przeznaczenie na cele nie-rolnicze.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) dla budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską:
    - a) wpisanego do rejestru zabytków kościoła p.w. św. Marii Dominik Mazzarello na terenie 1UK,
    - b) teren nieczynnego cmentarza przykościelnego przy ul. Przemysłowej, oznaczonego symbolami 1ZCn i 1U;
  - 2) dla stanowisk archeologicznych, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnym.:

- a) nr 13/32/74-20 AZP,
  - b) nr 4/23/74-20 AZP,
  - c) nr 15/34/74-20 AZP,
  - d) nr 27/46/74-20 AZP,
  - e) nr 2/21/74-20 AZP.
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 UK, U, MN-U, MN, US 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 publicznych terenów i obiektów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, dróg publicznych, 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 83 miasta Lubina;
  - 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. Sporządzenie planu nr 83 dla obszaru, który nie był dotychczas objęty planem jest 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.
19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 83 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 83 jest w pełni uzasadnione.