

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 82 miasta Lubina

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Prezydent Miasta Lubina informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy 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, rodzaju elewacji dla nowej zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 5, ust. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi w § 5, ust. 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 5, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 3, uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 15 – 19, 21 - 24 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów ZP i ZL w § 8 ust. 5 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie wprowadza się ustaleń;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 5, ust. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi w § 5, ust. 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 5, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące stref ochrony sanitarnej od cmentarza w § 5, ust. 2 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 5, ust. 5 uchwały,
 - f) ustalenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice” w § 8, ust. 1 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin w § 8, ust. 2 uchwały,

- h) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w § 8, ust. 3 i 4 uchwały,
 - i) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - j) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 5 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną tereny zainwestowane oraz bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi powiatowe oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego, średniego i wysokiego napięcia, sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto Lubin, Zarząd Powiatu Lubińskiego, GDDKiA) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
 - 8) 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 by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (drogi klasy ekspresowej i zbiorczej, linie elektroenergetyczne WN) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi klasy zbiorczej i dojazdowej, tereny cmentarza, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, linie elektroenergetyczne 20 kV);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 uchwały;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 07.01.2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 05.01.2022 r. do 28.01.2021r., a także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina oraz o możliwości składania wniosków,
 - 13) 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 (miasto Lubin jest wyposażony w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów publicznych (drogi krajowe, powiatowe, drogi gminne, tereny sportu i rekreacji, tereny cmentarza, tereny cmentarza z wyłączeniem grzebania zwłok, przeznaczone na parkingi, usługi związane z obsługą cmentarza (w tym handel), zieleń urządzoną, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, linie elektroenergetyczne WN, linie elektroenergetyczne 20 kV), a także dla terenów prywatnych, nie zgłoszono wniosków do planu,
 - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje zachodni fragment miasta Lubina, od zachodu i południa graniczy z gminą Lubin (obręb Obora), od wschodu z terenami leśnymi, rolnymi oraz osiedlami mieszkaniowymi. Przez obręb przebiega ekspresowa droga krajowa S3 oraz droga powiatowa nr 1219D relacji Lubin - Obora;
 - tereny objęte opracowaniem położone są w obszarze niepodlegającym ochronie krajobrazowej. Na obszarze opracowania zaznacza się zdecydowana przewaga gleb pseudobielicowych. W przewadze wykształcone są one na podłożu piasków gliniastych lekkich, a na mniejszych powierzchniach – na piaskach gliniastych mocnych. Bardziej urodzajne odmiany powstały na glinach lekkich. Z innych typów gleb większe powierzchnie zajmują gleby piaskowe różnych typów genetycznych. Wykształcone są one na piaskach słabo gliniastych lub na piaskach gliniastych lekkich. Niewielkie powierzchnie zajmują gleby brunatne właściwe, powstałe na podłożu glin. W dnach dolin cieków występują mady lekkie lub średnie (zwykle na piaskach), a niekiedy czarne ziemie (na podłożu glin) lub gleby murszowo-mineralne (zwykle na piaskach). Teren opracowania położony jest w zlewni rzeki Zimnicy. Stanowiącą bazę hydrograficzną rzeka Zimnica jest ciekim II rzędu, lewobrzeżnym dopływem Odry;
 - na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 24 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLII/207/04 z dnia 14.09.2004 r., na części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 50 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XXXVI/275/13 z dnia 26.03.2013r.; ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie do ustaleń obowiązującego studium, natomiast plany nr 24 i 50 wymagają dostosowania do obowiązujących aktualnie przepisów.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takim charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy drodze powiatowej, na której funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi klasy zbiorczej oraz dojazdowej;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.

4. Prezydent Miasta Lubina dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 22.12.2015 r. Rada Miejska w Lubinie podjęła uchwałę nr XIII/131/15 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina. Studium zostało uznane za dokument aktualny. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione jako aktualne. Siedem planów miejscowych oceniono jako wymagające aktualizacji i dostosowania ich ustaleń do obowiązującego studium oraz wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wyniki analiz wskazują, że obszar miasta winien być sukcesywnie pokrywany nowymi planami miejscowymi w zależności od priorytetów podyktowanych złożonymi wnioskami, planami rozwoju lokalnego miasta, budżetem miasta na kolejne lata i zamierzeniami inwestycyjnymi sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów rozwoju miasta.
Dla większości terenów objętych niniejszą uchwałą obowiązują miejscowe plany nr 24 i 50, które wymagają jednak dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów oraz faktycznego zagospodarowania terenu.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium (przyjętego uchwałą nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia z dnia 23 sierpnia 2022 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów mieszkaniowych, terenów usług, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni izolacyjnej, terenów cmentarza, terenów usług komercyjnych, lasów, infrastruktury technicznej oraz dróg krajowych i powiatowych.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, podstawowym dochodem miasta będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna oraz wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych rozbudową komunalnej infrastruktury sieciowej. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg będących w gestii Gminy.