

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 85 miasta Lubina

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXV/258/22 z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** miasta Lubina Nr 85 dla terenu ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego ul. Kolejowej na odcinku od Alei Generała Broni Stanisława Maczka do ul. 1 Maja, południową granicą ul. 1 Maja do terenu kolejowego, wschodnią granicą terenu kolejowego od ul. 1 Maja do Alei Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, północno-wschodnią granicą pasa drogowego Alei Prezydenta Lecha Kaczyńskiego oraz Alei Niepodległości, zachodnią oraz południowo- zachodnią granicą pasa drogowego ul. Mikołaja Kopernika od Alei Niepodległości do skrzyżowania z ul. Odrodzenia, południową granicą pasa drogowego ul. Odrodzenia stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 66 do granicy planu miejscowego Nr 66; granicą planu Nr 66 do Potoku Baczyna, północno-zachodnią i zachodnią granicą potoku Baczyna do mostu w ciągu Alei Generała Broni Stanisława Maczka, północną granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od Potoku Baczyna do ul. Kolejowej; zlokalizowanego na terenie 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 z późn. zm.) 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 XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r. określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- U - teren usług,
- MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- CM – teren centrum miasta,
- MW– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- US – teren sportu i rekreacji,
- ZI – teren zieleni izolacyjnej,
- KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
- ulice publiczne klasy Z.

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 centralnej części miasta Lubin i jest w większości zabudowany. Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 66 i zmiana planu nr 66. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 85 jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania odpowiednio do zmian wprowadzonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina oraz 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 z późn. zm.) 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 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 MW, MW-U, MN-U, UE, UN, UR, U lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: stacji paliw, odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, 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) 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 nierolnicze.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla stref ochrony konserwatorskiej B oraz obserwacji archeologicznej OW, a także dla obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską:
 - 1) wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) budynki stajni i ujeżdżalni w zespole tzw. Małych Koszar przy ul. Bema 8,
 - b) cerkiew prawosławna św. Trójcy przy ul. 1 Maja 13a,

- c) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 13b,
 - d) willa dawnego zarządu fabryki fortepianów przy ul. Odrodzenia 32;
- 2) wpisanych do ewidencji zabytków:
- a) Pałac Ślubów przy ul. Skłodowskiej-Curie,
 - b) zespół dawnej zabudowy koszarowej przy ul. Bema:
 - teren tzw. Małych Koszar przy ul. Bema 7-8,
 - budynek w zespole tzw. Małych Koszar ul. Bema 7,
 - c) zespół zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulic ul. 1Maja, Traugutta, Odrodzenia, Kolejowej, Sienkiewicza, Kopernika:
 - budynek przy ul. 1 Maja 2,
 - budynek przy ul. 1 Maja 4,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 6,
 - budynek przy ul. 1 Maja 7,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 8,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 8a,
 - oficyna przy ul. 1 Maja 8b,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 9,
 - oficyna przy ul. 1 Maja 9a,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 10,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 11,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 13,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 14,
 - kamienica przy ul. 1 Maja 15,
 - budynek przy ul. 1 Maja 17,
 - budynek przy ul. 1 Maja 17a,
 - budynek przy ul. Traugutta 2,
 - budynek przy ul. Traugutta 5,
 - budynek przy ul. Traugutta 6,
 - budynek przy ul. Traugutta 7,
 - budynek mieszkalny z dawnym kinem przy ul. Odrodzenia 8,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 11,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 15,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 16,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 17,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 18,
 - willa przy ul. Odrodzenia 19,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 20,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 21/23,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 22,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 24,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 25,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 26,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 28,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 27,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 29,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 30,
 - portiernia przy ul. Odrodzenia 32,
 - budynek przy ul. Odrodzenia 34,

- budynek przy ul. Odrodzenia 36,
 - budynek przy ul. Kolejowej 2,
 - budynek przy ul. Kolejowej 4,
 - budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 5,
 - budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 7,
 - budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 13,
 - budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 16,
 - willa przy ul. Sienkiewicza 3,
 - oficyna przy ul. Sienkiewicza 3a,
 - budynek przy ul. Sienkiewicza 4,
 - budynek przy ul. Sienkiewicza 5,
 - willa przy ul. Sienkiewicza 6,
 - budynek przy ul. Sienkiewicza 11,
 - willa przy ul. Sienkiewicza 17,
 - budynek mieszkalny przy ul. Kopernika 5;
 - szkoła przy ul. Kopernika 7,
 - willa przy ul. Kopernika 8,
 - kamienica przy ul. Kopernika 9,
 - kamienica przy ul. Kopernika 10,
 - budynek przy ul. Władysława Łokietka 1,
 - budynek przy ul. Władysława Łokietka 2 z ogrodzeniem,
 - budynek przy ul. Władysława Łokietka 6,
 - budynek przy ul. Władysława Łokietka 7-9,
 - kamienica przy ul. Tysiąclecia 2,
 - kamienica przy ul. Tysiąclecia 3,
- d) zespół fabryczny dawnej Dolnośląskiej Fabryki Instrumentów Lutniczych przy ul. Odrodzenia 33-35:
- budynek produkcyjny,
 - budynek biurowo-mieszkalny,
 - budynek portierni,
 - willa,
- e) budynek dawnej wagi przy ul. Kolejowej 11,
- f) budynek biurowy przy ul. Kolejowej 11,
- g) ściana – elewacja frontowa dawnej fabryki ogórków i kiszzonej kapusty przy ul. Traugutta dz. 187/2.

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 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 obiektów opieki i ochrony zdrowia, edukacji i nauki oraz sportu i rekreacji, a także obiektów infrastruktury technicznej.
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 85 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 85 dla obszaru 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 85 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 85 jest w pełni uzasadnione.