

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 86 miasta Lubina

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XLIII/320/23 z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 86** dla obszaru ograniczonego północno-wschodnią granicą opracowywanego planu miejscowego Nr 82 biegnącą wzdłuż północno-wschodniej granicy pasa drogowego ul. Jana Pawła II do pasa drogowego drogi ekspresowej S-3; wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S-3 do północnej granicy planu miejscowego Nr 67; północną granicą planu miejscowego Nr 67 do pasa drogowego ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wschodnią granicą planu miejscowego Nr 67 biegnącą po południowej granicy pasa drogowego ulicy Marii Skłodowskiej-Curie do granicy planów miejscowych nr 67 i 38, północną granicą pasa drogowego ul. Marii Skłodowskiej Curie stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 38 do południowej granicy działki 1/1 w obrębie 9 miasta Lubina, zachodnią granicą pasa drogowego drogi 2KDG wyznaczonej w planie miejscowym Nr 38, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Hutniczej do skrzyżowania z ul. B. Krupińskiego, granicą planów miejscowych Nr 67 i 80 do wschodniej granicy pasa drogowego ul. Jana Pawła II; położonego 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 2023 r., poz. 977 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,
- AG – teren aktywności gospodarczej,
- AG/IT – teren aktywności gospodarczej/teren infrastruktury technicznej,
- PG – teren działalności przemysłu górniczego,
- ZI – teren zieleni izolacyjnej,
- ZL – lasy,
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
- KK – teren komunikacji kolejowej,
- E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,,
- ulice publiczne klasy GP oraz Z,
- gazociąg wysokiego ciśnienia,
- istniejące napowietrzne linie 110 kV,
- planowane napowietrzne linie 2 x 110 kV,
- obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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

Obszar planu położony jest w północno-zachodniej części miasta Lubin i jest częściowo zabudowany. Od północy ograniczony jest drogą wojewódzką nr 333 (ul. M. Skłodowskiej – Curie, od wschodu – ul. Hutniczą, od południa ul. Krupińskiego i ul. Jana Pawła II, a od zachodu – drogą ekspresową S-3 i terenami leśnymi. Wzdłuż ul. M. Skłodowskiej – Curie znajdują się obiekty Zakładu Górniczego KGHM Polska Miedź S. A. (Szyby Wschodnie), GPZ, obiekty gospodarki odpadami oraz usługi, w tym stacja paliw. Przez teren przebiega linia kolejowa nr 971, która na tym obszarze obsługuje przede wszystkim przemysł górniczy. W części środkowej obszaru objętego planem przebiega rzeka Zimnica, wokół której położone są tereny otwarte i lasy. Ponadto na terenie planu zlokalizowane są obiekty produkcyjne i wiele usług, a także centrum dystrybucyjne Jeronimo Martins Polska S.A. (sieci handlowej Biedronka). W części południowej, w rejonie ul. Jana Pawła II znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przy ul. Hutniczej, ul. Krupińskiego i ul. Wójta Henryka zlokalizowane są zespoły garaży. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia i napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV..

Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 38, nr 67 i zmiana planu nr 67. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 86 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 2023 r., poz. 1094 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 ładunku 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 oraz obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabu-

dowy, 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:
  - 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru;
  - 2) wyznaczenie terenów:
    - a) lasów, oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L,
    - b) zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN;
    - c) zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
    - d) zieleni, oznaczonego symbolem 1Z;
    - e) wód powierzchniowych (rzeka Zimnica) - oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - 1) ustalenia zakazujące na terenach symbolach MN, MN-U, MW-U, U 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, a także stacji paliw, parkingów wielopoziomowych na terenach U;
  - 2) uwzględnienie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
  - 3) uwzględnienie stanowisk chronionych roślin i zwierząt;
  - 4) uwzględnienie granic korytarza ekologicznego „Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa GKPdC- 20”;
  - 5) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz odbioru ścieków;
  - 6) 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 dla stanowiska archeologicznego, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu numerem ewidencyjnym - 23/32/73-20 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) ustalenia dotyczące zakazu realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
  - 4) wyznaczenie strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 5) wyznaczenie pasów technologicznych istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia;

- 6) 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 dróg publicznych, publicznych obiektów infrastruktury technicznej oraz poprzez utrzymanie linii kolejowej, uwzględnienie rzeki Zimnica wraz z terenami zieleni.
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 86 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 86 dla obszaru jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XLVII/349/23 z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina.
19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 86 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 86 jest w pełni uzasadnione.