

OPINIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 88 miasta Lubina,
rozpatrywanego na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2024 r.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (Komisja) powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lubina, opiniuje pozytywnie projekt planu nr 88, przekazanego do zaopiniowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnioskując jednocześnie o uwzględnienie poniższych uwag.

- 1) Zarówno w legendzie jak i na rysunku planu należy jako ustalenie obowiązujące wprowadzić oznaczenia „punkt zmiany rodzaju linii zabudowy”, które doprecyzuje zapis graficzny planu np. w odniesieniu do terenu 2MNW-MNB.
- 2) Na terenie MNW brakuje nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolei KK.
- 3) Na rysunku planu brakuje fragmentu szlaku rowerowego na terenie 2KDZ.
- 4) W § 1 ust.4 dodać jako oznaczenia stanowiące ustalenia planu: „wymiar w metrach”.
- 5) W § 3 pkt 10 zawarto definicję „usług”. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisując przeznaczenie terenu należy posilkować się klasami zawartymi w wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do rozporządzenia. Tymczasem przyjęta definicja nie tylko zawiera nieujęte w rozporządzeniu sformułowania, ale także nie wskazuje usług wykluczonych. Dodatkowym problemem jest to, że obecna definicja usług podana w §3 pkt 10 stanowi zamkniętą listę konkretnych usług, co stwarza zagrożenie, że nie zostały ujęte na niej istniejące na obszarze opracowania usługi. To spowoduje problemy w przypadku konieczności uzyskiwania decyzji administracyjnych związanych z funkcjonowaniem tych usług. Do takich usług należą m.in.: biura projektów, gabinety weterynaryjne.
- 6) W poszczególnych ustaleniach szczegółowych dla terenów zapisano ich podstawowe i uzupełniające przeznaczenie. Należy rozważyć czy część wymienionych przeznaczeń uzupełniających nie powinna zostać doprecyzowana jako niesklasyfikowana, ponieważ nie została wymieniona w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 7) Zapisując ustalenia szczegółowe dla terenów należy się posilkować nomenklaturą i zasadami obowiązującymi od 24.09.2023 r.:
 - a) zamiast „powierzchni zabudowy wyrażonej w %”, należy określić „udział powierzchni zabudowy” wyrażony jako ułamek dziesiętny,
 - b) „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej” należy wyrażać jako ułamek dziesiętny,
 - c) „maksymalna intensywność zabudowy” stanowi parametr fakultatywny – i nie ma konieczności go ustalać;

- d) obligatoryjne jest natomiast ustalenie „naziemnej intensywności zabudowy” i należy przez nią rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
 - e) definicję wysokości zabudowy zawarto w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie należy jej modyfikować.
- 8) W §4 ust. 2 wymieniono przeznaczenia, które dopuszcza się na wszystkich terenach, m.in. urządzenia techniczne, dojścia, dojazdy, parkingi, garaże wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej, infrastrukturę techniczną zapewniającą możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu. Należy dopisać do tych przeznaczeń zieleni, która powinna towarzyszyć wszystkim terenom. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych dla terenów również znajduje się katalog przeznaczeń dopuszczonych na nich, w których powtórzono niektóre funkcje z §4, wymieniono również inne funkcje, np. zieleni urządzona, rekreacja, a niektóre nazwane zostały w inny sposób, np. w §17 ust. 1 pkt 2 podano ciągi piesze (a nie dojścia). Proponuje się ustalić w jednym miejscu, w ustaleniach ogólnych katalog dopuszczonych funkcji na każdym z terenów i nie powtarzanie ich już w ustaleniach szczegółowych.
- 9) Należy rozważyć konieczność zapisywania w tekście uchwały odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających, np. w odniesieniu do § 17, ta regulacja zajmuje prawie dwie strony tekstu. Dodatkowo w wielu miejscach występują niezgodności między odległościami podanymi na rysunku i w tekście planu, np. 11MNW-MNB – 5,7 na rysunku a jest 5,5 w opisie od 40KDD, 14MNW-MNB – w opisie 3 na rysunku 4 od linii drogi 6KDL, 15MNW-MNB – wrysowane 6,1 opisane 6 do 8KDL, w §21: 1MW – jest 1,6 a nie 2,5 od 3KDD, 3,8 a nie 8,4 od drogi 2KDD, teren 2KOP a nie 3KOP, 10,3 na rysunku a 11,5 w opisie od terenu 19KOP.
- 10) W §9 ust. 5 wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110 kV i wprowadzono dla niego zakazy, jako ustalenia planu, tymczasem zgodnie z ustaleniami §1 ust. 4 pas technologiczny nie stanowi ustaleń planu.
- 11) Zapisy §10 ust. 6 pkt 3, dotyczące ogrzewania należy zmodyfikować w odniesieniu do źródeł energii odnawialnej, ponieważ elektrownie wiatrowe, o których mowa w tym punkcie, nie stanowią źródeł ciepła.
- 12) Niezrozumiałe jest dlaczego w §11 ust. 2 pkt 1 pominięto drogę 1KDG jako obsługę komunikacyjną pomimo, że posiada ona skrzyżowania z drogami niższej klasy technicznej a w punkcie 7 wymieniono linię kolejową, która nie obsługuje obszaru planu w żaden sposób.
- 13) W §11 ust. 3 znajduje się informacja o wskazaniu przebiegu międzynarodowego szlaku rowerowego – wariantu regionalnej trasy rowerowej w granicach ulic: 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ. Treść tej informacji jest niejasna, nie wiadomo czy dotyczy istniejącej czy planowanej trasy. Ponieważ trasa stanowi tylko informację a nie ustalenie planu, to nie powinna się znajdować w tekście.
- 14) Wśród wymienionych w §12 terenów inwestycji celu publicznego nie ma terenu US, który stanowi publiczny park.
- 15) Teren MNW nie nadaje się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na położenie przy przejeździe kolejowym na drodze głównej i brak możliwości obsługi bezpośrednio z tej drogi. Jest to dawny teren kolejowy, dom dróżnika. Docelowo teren ten powinien mieć przeznaczenie nie związane z zamieszkiwaniem. Należałoby jedynie dopuścić funkcjonowanie

istniejącego budynku z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych budynków mieszkalnych.

- 16) W §17 ust. 2 pkt 6 należałoby podać których terenów dotyczy nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej tłumiącej hałas w odległości do 80 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 36.
- 17) Na terenie 2MNW-MNB brak dojazdu do działki nr 26 i 26A. proponuje się zapewnić dojazd kosztem zieleni, zgodnie z obecnym użytkowaniem.
- 18) Niezrozumiałe jest różnicowanie formy dachów na poszczególnych terenach, np. dla terenów 7 i 8MNS dopuszczono zarówno dachy strome jak i płaskie, pomimo, że obecnie są tam wyłącznie dachy strome a na terenach 1 i 2MS, gdzie również występują wyłącznie dachy strome, dopuszczono wyłącznie dachy strome.
- 19) Ustalenia dotyczące terenów MW, zawarte w §21 obejmują wskaźniki ustalone w odniesieniu do działki budowlanej, które są niemożliwe do spełnienia w przypadku budynków, które pokrywają w 100% działkę budowlaną, co występuje bardzo często na osiedlu Przylesie. Granice działek zostały wyznaczone po obrysie większości budynków wielorodzinnych.
- 20) Ustalenia dla terenu US, zawarte w §30 nie zapewniają zachowania leśnego charakteru istniejącej części Parku Militarne. Należałoby znacząco zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalony obecnie na 50% powierzchni działki budowlanej. Być może warto podzielić ten obszar na dwa tereny o odmiennych wskaźnikach i zasadach zagospodarowania.
- 21) Teren US powinien mieć status terenu publicznych usług sportu, ponieważ w większości stanowi własność gminy miejskiej Lubin i przestrzeń dostępną dla mieszkańców.
- 22) W granicach terenu US należałoby ustalić główne ciągi piesze i rowerowe zapewniające powiązanie z otaczającymi terenami.
- 23) W obrębie terenu 31MW nie wydzielono istniejącej drogi posiadającej skrzyżowanie z ulicą Leśną.
- 24) Należy zrezygnować z dopuszczenia zabudowy usługowej i handlowej na terenie 1U-KOP, która zaburzy układ osiedla z ukształtowanym ciągiem pieszo-rowerowym i usługami zlokalizowanymi przy tym ciągu. Tereny usług i handlu stanowią znaczący udział w powierzchni obszaru objętego planem i wyznaczanie nowych terenów pod usługi jest zbędne, będzie się odbywać kosztem zwiększenia intensywności zabudowy na osiedlu. W przypadku pozostawienia usług i handlu należy ustalić możliwość ich lokalizowania wyłącznie w parterach budynków stanowiących parkingi wielopoziomowe. Należy zmniejszyć maksymalną wysokość zabudowy ustaloną na 18 metrów do maksymalnie 12 metrów, co uwzględni otoczenie terenu.
- 25) Niezrozumiałe jest ustalenie w §32 dla terenów 1i 2 U-KOP usług i handlu powyżej parteru. Usługi powinny być lokalizowane przede wszystkim w parterach budynków, ze względu na lepszą dostępność i kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Pozostawienie parterów dla samochodów jest sprzeczne z zasadami prawidłowego planowania przestrzennego, w którym należy uwzględniać przede wszystkim potrzeby pieszych.
- 26) Wnioskuje się o wprowadzenie nakazu sadzenia drzew w przypadku realizacji parkingów terenowych, np. jedno drzewo co 5 miejsc postojowych. Takie rozwiązanie zapobiegania nadmiernemu nagrzewaniu się parkingów, zapobiega powstawaniu miejskiej wyspy ciepła a

także umożliwia infiltrację wód opadowych i roztopowych. Na obszarze planu zlokalizowane są parkingi o dużej powierzchni, zarówno towarzyszące obiektom handlu wielkopowierzchniowego jak i zabudowie wielorodzinnej. Są to w większości parkingi terenowe, o utwardzonej nawierzchni, pozbawione drzew, które wpływają na pogorszenie klimatu w mieście.

- 27) Należy chronić przestrzeń pomiędzy istniejącymi budynkami wielorodzinnymi przed zabudowywaniem aby nie zmniejszać terenów zieleni, które są zajmowane sukcesywnie pod parkingi i nową zabudowę. Należałoby określić nieprzekraczalne linie zabudowy uniemożliwiające dogęszczanie zabudowy na wszystkich terenach MW, podobnie jak to zostało określone na terenach 28 i 29 MW. Osiedla Przylesie zostało zrealizowane w latach 70-tych jako kompletny układ zabudowy wielorodzinnej z usługami. W ostatnich latach następuje dogęszczanie zabudowy poprzez lokalizowanie nowych budynków wielorodzinnych, usługowych oraz parkingów, co zaburza czytelny układ osiedla i powoduje zmniejszanie terenów zielonych. Komisja wnioskuję o modyfikację ustaleń planu aby nie było możliwe dalsze zabudowywanie terenów a jedynie zmiany funkcji w istniejących budynkach.
- 28) Istniejące tereny zielone w obrębie osiedla Przylesie są zmniejszane na rzecz nowych budynków i parkingów. Należy wprowadzić ochronę istniejących terenów zieleni wyznaczając je liniami rozgraniczającymi jako tereny zieleni urządzonej. Dotyczy to w szczególności istniejącej zieleni w obrębie terenów: 31MW, 33MW, 30MW, 26MW, 22MW, 14MW, 13 MW, 1MW (północny fragment),
- 29) Nowa zabudowa wielorodzinna w ramach wyznaczonego terenu 4MW znacząco zmniejszy powierzchnię terenów zielonych, co pogorszy wskaźnik tych terenów przypadający na mieszkańca, przyczyni się do większego zapotrzebowania na parkingi, co jest niekorzystne w sytuacji braku miejsc parkingowych na osiedlu oraz zwiększy ruch samochodowy, którego natężenie w godzinach szczytu na ulicy Leśnej powoduje korki i brak możliwości wyjazdu z osiedla.
- 30) Dla terenu 1 i 2KDZ ustalono jako przeznaczenie podstawowe i uzupełniające trasę rowerową, co jest nielogiczne. Nie wymieniono z kolei chodników dla pieszych i parkingów, które, podobnie jak droga rowerowa stanowią istniejące elementy tych dróg. Ustalenia dla dróg są niespójne, raz wymienione są parkingi (dla KDD), a innym razem nie.
- 31) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należałoby ustalić nakaz stosowania rozwiązań mających na celu zatrzymywanie i spowalnianie spływu tych wód, np. poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Szczególnie, że część terenów nie jest obecnie zabudowana i rozwiązania takie będą mogły zostać zastosowane (np. teren przy Castoramie i DK36, teren US przy Parku Militarnym).

W imieniu Komisji
Przewodnicząca

Agnieszka Wałęga

Elektronicznie podpisany przez
Agnieszka Wałęga
Data: 2024.12.12 08:04:14 +01'00'