UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 89

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 i budynków, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, rodzaju elewacji dla nowej zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału 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 znacząco oddziaływać na środowisko w § 5, ust. 1 uchwały,
      b) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas działalności wydobywczej w § 5, ust. 2 uchwały,
      c) ustalenia dotyczące lokalizowania obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w § 5, ust. 3 uchwały,
      d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 11, ust. 3, uchwały,
      e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 8 uchwały,
      f) ustalenia dotyczące wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w § 16 – 27, 29 uchwały,
      g) ustalenia dotyczące zakazu realizacji budynków dla terenów ZP w § 10 ust. 4 uchwały;
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez uwzględnienie stanowiska archeologicznego i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww. terenie w § 6 oraz ustalenie dla niej określonych wymogów; nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu;
   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 zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas działalności wydobywczej w § 5, ust. 2 uchwały,
      c) ustalenia dotyczące lokalizowania obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w § 5, ust. 3 uchwały,

d) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 5, ust. 4 uchwały,
e) ustalenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice” w § 10, ust. 1 uchwały,
f) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin w § 10, ust. 2 uchwały,
g) ustalenia stosowania ograniczeń dla lokalizacji budynków oraz dla trwałych nasadzeń od istniejących sieci przesyłowych w § 10, ust. 3,
h) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 8 uchwały,
i) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 12, ust. 6 uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz usługi, tereny zainwestowane lub przeznaczone pod zabudowę w istniejącym planie, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi wojewódzkie oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć gazową, sieć wodociągową oraz sieć 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 Województwa Dolnośląskiego) 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 (droga wojewódzka 1KDG) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi KDZ, KDL, KDD, tereny ZP, US);

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 11 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. 11.06.2025 r.) oraz przez ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11.06.2025 r. do 03.07.2025r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 89 oraz o możliwości składania wniosków,

b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 21.04.2026 r.) oraz przez ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 21.04.2026 r. do 25.05.2026r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 89 oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

c) zorganizowanie spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją ww. projektu planu miejscowego w dniu 4 maja 2026 r.,

d) pierwszy dyżur projektanta w dniu 4 maja 2026 r.,

e) drugi dyżur projektanta w dniu 11 maja 2026 r.,

f) w trakcie konsultacji społecznych (w terminie od 23 kwietnia 2026 r. do 25 maja 2026 r.) osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag do ww. projektu planu miejscowego;

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 wojewódzkie, drogi gminne, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów, tereny garaży), a także dla terenów prywatnych, osoby fizyczne nie zgłosiły 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 miasta Lubina nr 89, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

Z analiz środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje południowo-wschodni fragment miasta Lubina, od północy i zachodu graniczy z drogą wojewódzką nr 333, od południa z terenami mieszkaniowymi i rolnymi, od wschodu z terenami mieszkaniowymi oraz drogą krajową nr 36. Przez obszar planu przebiega droga wojewódzka nr 333 oraz droga powiatowa nr 1190D;
- w granicach opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną ze względu na ich wartość przyrodniczą. W granicach opracowania występują niewielkie, bo liczące 2,35 ha (5,8%) obszary zieleni urządzonej i nieurządzonej. Są to zbiorowiska roślinne zbliżone do naturalnych monokultur, przekształcone przez człowieka, wprowadzone w poszczególnych jednostkach terenowych w czasie ich sukcesywnego zabudowywania. Pomiędzy terenami zabudowy wielorodzinnej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych są to zbiorowiska trawiaste o bardzo uproszczonym składzie florystycznym oraz uformowana zieleń osiedlowa – skupiska drzew i krzewów. Występująca na obszarze planu zieleń urządzona jest stosunkowo młoda, w dobrym stanie sanitarnym. Na badanym terenie gleby są antropogenicznie przekształcone i w znacznej części zabudowane, albo obiektami kubaturowymi, albo terenami dróg, placów i parkingów. W południowo-zachodniej części terenu opracowania występują na większym obszarze gleby wykorzystywane rolniczo. Genetycznie są to gleby wytworzone na piaskach słabogliniastych lub luźnych, rzadziej na średniogłębokich i głębokich piaskach na glinach w typie gleb pseudobielicowych, brunatnych. Wody powierzchniowe z terenu opracowania odprowadzane są do cieku Zimnica i cieku Baczyna, który jest jego prawobrzeżnym dopływem. Tereny opracowania położone są poza zasięgiem wód powodziowych. Rzeka Zimnica na całej długości jest uregulowana, posiada koryto o przeciętnej szerokości 3,0 m i głębokości dochodzącej miejscami do 2,5 m;
- na obszarze planu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 49 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr VII/56/11 z dnia 5.04.2011r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 49 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLVI/346/2023 z dnia 07.07.2023r.; ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie do ustaleń obowiązującego studium.

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
   1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takim charakterze, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
   2) zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej przy drodze wojewódzkiej, na której funkcjonują przystanki transportu publicznego;
   3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi główne, drogi zbiorcze, drogi lokalne oraz dojazdowe;
   4) zlokalizowanie planowanej zabudowy na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, 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 29.08.2023 r. Rada Miejska w Lubinie podjęła uchwałę nr XLVII/349/23 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 oceniono jako aktualne i powinny ulegać zmianie w miarę potrzeb lub w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa.

   Obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE), a ponadto do nowego Studium. Uchwalenie planu nr 89 pozwoli również na terenie należącym do Regionalnego Centrum Sportowego w Lubinie budowę zadaszonego toru lodowego oraz centrum wspinaczkowego.

   Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 89 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 sportu i rekreacji, terenów wielkopowierzchniowych usług, terenów zieleni urządzonej oraz terenów dróg wojewódzkich.