

OPINIA
Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Lubinie
z dnia 10 grudnia 2025 r.

w sprawie projektu planu ogólnego miasta Lubina

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 z późn. zm.), Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lubina, opiniuje pozytywnie projekt planu ogólnego, przekazanego do zaopiniowania wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, wnioskując jednocześnie o uwzględnienie poniższych uwag.

1. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu POG (punkt 3.2. Uwarunkowania wynikające z klimatu), Lubin zagrożony jest występowaniem miejskiej wyspy ciepła. Dlatego szczególnie ważne jest aby zachować istniejącą zieleń oraz lasy i nie ustalać profili dodatkowych, które umożliwiają intensywne zagospodarowania lub zabudowę. Szczególną rolę odgrywają doliny rzek, w tym dolina Baczyny i Zimnicy, które pomimo intensywnego przekształcenia, stanowią istotny element błękitno-zielonej infrastruktury, korytarz przewietrzania miasta i zapobiegają miejskiej wyspie ciepła. Dlatego tereny w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy pozostawić jako zielone i otwarte, chronić przed zabudową i utwardzaniem. W projekcie planu ogólnego powinny zostać dla ich ustalone przede wszystkim strefy otwarte lub zieleń urządzona.
2. 57SN – Proponuje się zmienić rodzaj strefy na SO – strefa otwarta, bez dopuszczenia profili dodatkowych. W przypadku pozostawienia strefy SN należy wykluczyć profile dodatkowe umożliwiające realizację zabudowy na terenie lasu, tzn: teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej. Ustalono dla tej strefy wskaźniki umożliwiające realizację zabudowy, np. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8. Należy ustalić jako profile dodatkowe: teren lasu. Obecnie jest to las, stanowiący bardzo cenny element zieleni, zapobiegający powstawaniu miejskiej wyspy ciepła, sprzyjający bioróżnorodności, zapewniający dostęp mieszkańcom okolicznych osiedli do naturalnej zieleni, jako terenu wypoczynku i rekreacji. Zgodnie z uwarunkowaniami występują tu stanowiska chronionej flory i fauny. Należy chronić ten teren przed zabudową i innym niż las zagospodarowaniem. Jak zapisano na str. 101 uzasadnienia do projektu POG :

Ustalenia planu ogólnego powinny gwarantować ochronę zasobów przyrodniczych terenu reprezentowanych w szczególności przez tereny leśne i doliny cieków. Należy respektować uwarunkowania wynikające z obecności form ochrony przyrody. W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców miasta Lubin. Nie należy wprowadzać działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.
3. 44SW – to strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmująca tereny otwarte z zielenią urządzoną wzdłuż rzeki Baczyny. Stanowią one lokalny korytarz ekologiczny

- i korytarz przewietrzania miasta. Należy zmienić strefę na SO – otwartą lub SN – zieleni i rekreacji bez dopuszczania usług jako profilu dodatkowego. Należy chronić te tereny przez zabudową oraz przekształcaniem. Ustalanie tu strefy zabudowy wielorodzinnej stoi w sprzeczności z uwarunkowaniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego, zgodnie z którymi należy gwarantować ochronę zasobów przyrodniczych, w szczególności lasów i dolin cieków.
4. 43SW – należy ograniczyć strefę z zabudową wielorodzinną wzdłuż rzeki Baczyń, działka ewidencyjna nr 232/1 jest terenem zieleni i należy ją włączyć do strefy 36SN. Jest to lokalny korytarz ekologiczny i korytarz przewietrzania miasta oraz cenny element systemu zieleni w mieście. Należy go chronić przed zabudową i przekształcaniem.
 5. 35SN i 36SN – należy wykluczyć profile dodatkowe umożliwiające zabudowę i przekształcanie istniejącej zieleni, jak handel detaliczny, gastronomię, usługi kultury i rozrywki lub określić wskaźniki uniemożliwiające zabudowę w tych strefach. Są to tereny zieleni w dolinie Baczyń, pełniące funkcje korytarza przewietrzania miasta, zmniejszające efekt miejskiej wyspy ciepła występujący w szczególności w obrębie Rynku a także umożliwiające zatrzymywanie i spowalnianie spływu wód opadowych i roztopowych. Należy je chronić przed zabudową i przekształcaniem.
 6. W prognozie oddziaływania na środowisko do projektu POG, strefy zakwalifikowano do 4 grup w zależności od prognozowanego wpływu na środowisko. Strefy zieleni i rekreacji SN - zaliczono do grupy A – obszary o korzystnym wpływie na środowisko, których występowanie lub przeznaczenie może wpływać m.in. na utrzymanie bioróżnorodności, zachowanie elementów krajobrazowych przyrody, zachowanie terenów czynnych biologicznie, ochronę przed degradacją gleby, ekspozycję walorów krajobrazowych, brak występowania intensywnych przekształceń oraz oddziałują pozytywnie na klimat. Do tych stref należy m.in. strefa 39SN, w obrębie której tereny podlegają intensywnej zabudowie a grunt jest uszczelniany poprzez budowę parkingów. Strefa ta jest bardzo intensywnie zagospodarowana i zabudowana. Istnieje tu hala sportowa RCS, kręgielnia, hala tenisowa, kompleks basenów odkrytych, parkingi i powstaje Aquapark. Należałoby wymienić tę strefę jako wyjątek, albo zaliczyć ją do innej grupy, ewentualnie ustalić dla niej inny profil funkcjonalny.
 7. Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b. Uzasadnienie do projektu POG Lubina zawiera punkt 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (Rozdział III). Jednak nie można uznać zawartych tam treści za wyjaśnienie sposobu uwzględnienia wszystkich uwarunkowań. Należałoby bardziej szczegółowo opisać na czym polega uwzględnienie poszczególnych uwarunkowań.
 8. Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska, należy uwzględnić wnioski i rekomendacje z miejskiego planu adaptacji do zmian klimatu (MPA), dla miast, które taki plan posiadają. Zgodnie z informacjami z BIP Lubin posiada MPA <https://bip.um.lubin.pl/arttykul/miejski-plan-adaptacji-do-zmian-klimatu-dla-miasta-lubina>, jednak w uzasadnieniu nie przywołano tego dokumentu.
 9. W uzasadnieniu planu ogólnego rozdział II pkt 8 opisano: cyt.

Odry. Na liście działań wpływających na ograniczenie ryzyka powodziowego w obszarze dorzecza Odry znalazło się działanie pn. „Opracowanie dokumentacji projektowych na: budowę podziemnego zbiornika retencyjnego wód opadowych przy ulicy Chocianowskiej w Lubinie o pojemności 1.800m³.” Podmiotem odpowiedzialnym za realizację zadania jest UM, a termin przewidziany na wykonanie opracowania to lata 2022 – 2027.

Zasadne jest wskazanie, w której strefie przewiduje się lokalizację zbiornika.

Przewodnicząca MKUA

Agnieszka Wałęga

Elektronicznie podpisany przez Agnieszka Wałęga
Data: 2025.12.14 22:28:46 +0100