

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 miasta Lubina

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XV/109/20 z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu Nr 79 miasta Lubina dla terenu ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego ul. Kolejowej od skrzyżowania z ul. 1-go Maja do Alei Generała Broni Stanisława Maczka; północną granicą Alei Generała Broni Stanisława Maczka do skrzyżowania z Aleją Komisji Edukacji Narodowej, południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka do skrzyżowania z ul. Chocianowską; północno-zachodnią granicą działek o numerach 1271/4, 872/3, 871/2, 1040, 1039, 1058 w obrębie 3 miasta Lubina stanowiących północno-zachodnią granicę pasa drogowego drogi klasy Z wyznaczonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II; południową granicą pasa drogowego ul. Jana Pawła II do ul. Chocianowskiej; południową granicą pasa drogowego ul. Chocianowskiej do skrzyżowania ulic 1-go Maja z ul. Kolejową, położonego w obrębie 5 i obrębie 3 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 50 oraz planem miejscowym Nr 66; zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin - Małomice”, zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XVII/122/20 z dnia 9 czerwca 2020 r.

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 2020 r., poz.293 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 XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- U - tereny usług;
- AG - tereny aktywności gospodarczej;
- ZP – teren zieleni parkowej i zieleni urządzonej;
- KK – tereny komunikacji kolejowej;
- ulice publiczne klasy G, Z i L.

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

Obszar planu jest w znacznym stopniu zainwestowany. Dotychczas, na obszarze tym obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 50 oraz nr 66. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 jest dostosowanie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, w szczególności umożliwienie realizacji centrum przesiadkowego w rejonie stacji kolejowej.

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 2021 r., poz. 247) 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 oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wniesiono ...uwag/nie wniesiono uwag.

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 utrzymanie zieleni urządzonej, 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 od 2MU do 6MU, 1ZP, 1ZI lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji, 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) brak ustaleń w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, bowiem na obszarze planu nie występują użytki rolne ani leśne.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w odniesieniu do:
 - 1) kościoła p.w. Narodzenia NM Panny wpisanego do rejestru zabytków;
 - 2) budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) strefy „W” ochrony obszaru wokół kościoła;
 - 4) strefy „U” - historycznego układu ruralistycznego;
 - 5) nowożytnego układu urbanistycznego;

- 6) stanowiska archeologicznego, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego numerem ewidencyjnym 22/16/73-20 - osada z okresu średniowiecza.
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 o symbolach P/U, U, UK, MU 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 wskazano granicę terenu zamkniętego - linia kolejowa nr 289 relacji Legnica – Rudna Gwizdanów, ustanowionego przez ministra do spraw transportu .
10. Potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie lokalizacji na obszarze planu dróg publicznych, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej oraz usług takich jak administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia, stacja kolejowa, centrum przesiadkowe.
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 (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
 - 2) Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 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. Ustalenia planu są 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. Stwierdzono w niej, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianie w miarę potrzeb. Dotychczas na obszarze objętym planem obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nr 50 i nr 66 miasta Lubina. Plan nr 79 stanowi kontynuację i aktualizację tych planów.
19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 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 79 jest w pełni uzasadnione.