

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 84 miasta Lubina

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXI/238/21 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 84 dla terenu ograniczonego południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od skrzyżowania z ul. Hutniczą do skrzyżowania z ul. Chocianowską, zachodnią granicą projektowanego planu miejscowego Nr 65 wzdłuż ul. Chocianowskiej do wschodniej granicy planu miejscowego Nr 64, granicą planu miejscowego Nr 64 do wschodniej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej S3, wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 do skrzyżowania z ul. Przemysłową, południową granicą pasa drogowego ul. Przemysłowej do granicy miasta, granicą miasta w stronę węzła Lubin Zachód na drodze ekspresowej S3, zachodnią granicą miasta wzdłuż ul. Chocianowskiej, zachodnią granicą miasta od ul. Chocianowskiej wzdłuż terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej S3 do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego Nr 48 stanowiącej granicę pasa drogowego drogi 2. KD-Z wyznaczonej w planie miejscowym Nr 48, północno-zachodnią granicą planu miejscowego Nr 64 do skrzyżowania z ul. Hutniczą, położonego w obrębie 3, obrębie 7, obrębie 9 oraz obrębie 10 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 64 oraz planem miejscowym Nr 48 zlokalizowanego 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 2022 r., poz.503) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, który jest na etapie po wyłożeniu do publicznego wglądu określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- AG – teren aktywności gospodarczej;
- ulice publiczne klasy S, G i Z;
- gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 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 przeznacza się na w/w funkcje.

Obszar planu położony jest w południowo-zachodniej części miasta Lubin i nie jest zabudowany. Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 64. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 84 jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania odpowiednio do zmian 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 2022 r., poz. 1029) 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 ład 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 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 U lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: stacji paliw, odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz 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) 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 stanowisk archeologicznych, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnym.:
 - 1) nr 33/53/73-20 AZP;
 - 2) nr 14/8/73-20 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) 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 U, PU i PUN 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 urzędnictwa 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, oczyszczalni ścieków oraz innych obiektów infrastruktury technicznej.
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 84 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 84 dla obszaru jest 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.
19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 84 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 84 jest w pełni uzasadnione.