

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina

Podstawę do opracowania projektu planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81 dla terenu ograniczonego południowo-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Generała Władysława Sikorskiego od mostu na Potoku Baczyna do skrzyżowania z ul. Ignacego Paderewskiego, wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego od skrzyżowania z ul. Generała Władysława Sikorskiego do Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej, południowo-zachodnią granicą pasa drogowego Alei Niepodległości od Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej do skrzyżowania z ul. Armii Krajowej, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Armii Krajowej oraz północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Mikołaja Kopernika do skrzyżowania z ul. Odrodzenia, południową granicą pasa drogowego ul. Odrodzenia stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 66 do granicy planu miejscowego Nr 66; granicą planu Nr 66 do Potoku Baczyna, północno-zachodnią granicą potoku Baczyna do mostu w ciągu ul. Generała Władysława Sikorskiego, położonego w obrębie 5 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 41 planem miejscowym Nr 52 oraz na obszarze nieposiadającym obecnie planu miejscowego; 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 z późn. zm.) 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:

- CM – teren centrum miasta,
- UC – teren wielkopowierzchniowych usług,
- ZP – teren zieleni urządzonej,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- ulice publiczne.

W granicach planu wskazano w Studium tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Plan nie narusza ustaleń w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, bowiem teren przeznacza się na w/w funkcje. Ponadto, w projekcie planu dopuszczono przeznaczenie części Rynku na wielkopowierzchniowe usługi, zgodnie z przeznaczeniem w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, co nie narusza ustaleń Studium (tekst Studium str. 93).

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w centrum Lubina i ma powierzchnię około 33,51 ha. Przestrzeń jest silnie zurbanizowana, a zagospodarowanie obszaru jest zróżnicowane. W centrum obszaru znajduje się Rynek z zabytkowym ratuszem oraz pozostałości historycznej zabudowy i historycznego układu urbanistycznego, a także fragmenty murów miejskich. Zabudowę tworzą tereny mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. Obok funkcji mieszkaniowej znajdują się tereny zabudowy usługowej, do których należą obiekty

handlowe, wśród których wyróżnia się wielkopowierzchniowa galeria handlowa. Oprócz tego na terenie planu mieszczą się budynki usług publicznych (m.in. sąd, urzędy), obiekty kultury i sakralne, usługi oświaty. Część terenów zajmuje zieleń urządzona – Park Kopernika, skwer Piłsudskiego, skwer im. Jana Wyżykowskiego. Przez obszar opracowania przepływają potoki Baczyna i Zimnica. Ich otoczenie stanowią tereny otwarte, pokryte zielenią. Oprócz tego zainwestowanie tworzą drogi asfaltowe oraz sieci infrastruktury technicznej

Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 41, uchwalony uchwałą nr V/21/07 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 18 stycznia 2007 r. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 jest dostosowanie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania do 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 ze zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu planu na środowisko:

- 1) 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;
- 2) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony w/w organom do zaopiniowania;
- 3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:
 - a) po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 18 stycznia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina;
 - b) po raz drugi w dniach, ze względu na uzupełnienie na rysunku planu przebiegu murów obronnych oraz obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy, w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. 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 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 obowiązujących, nieprzekraczalnych i historycznych 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 określenie zasad ochrony istniejących obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, wskazanie obszaru rewitalizacji zabudowy, utrzymanie terenów zieleni wokół murów miejskich, a także 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 1UK, od 1U do 6U, 8U, 9U, 10U, MU, 1MUZ, 1ZPU, 2ZPU, ZP lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem 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) wskazanie pomników przyrody objętych ochroną
 - 5) uwzględnienie, że na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) uwzględniono obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) ośrodek historyczny miasta w granicach murów miejskich, wyznaczony granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) XIV-wieczne mury miejskie (oznaczone na rysunku planu),
 - c) XIV-wieczna wieża obronna - Baszta Głogowska (na terenie 4MU),
 - d) XVIII-wieczny pałacyk (na terenie 4MU),
 - e) budynek Ratusza z 1768 r. (teren 1U),
 - f) XV-wieczny kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z dzwonnica (na terenie 1UK),
 - g) ruiny gotycko-renesansowego zamku (na terenie 6U),
 - h) XIV-wieczna kaplica zamkowa (na terenie 6U),
 - i) XIX-wieczny budynek (na terenie 6U, obecnie siedziba Narodowej Orkiestry Dętej),
 - j) XVIII/XIX-wieczna kamienica (na terenie 9MU),
 - k) neogotycki kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, z początku XX wieku (na terenie 10U);
 - 2) uwzględniono obiekty wpisane do ewidencji zabytków i oznaczono je na rysunku planu;
 - 3) uwzględniono obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu:
 - a) 2 budynki mieszkalne (na terenie 10MU),
 - b) budynek mieszkalny przy murach miejskich (na terenie 2MU),
 - c) budynek mieszkalny (na terenie 3MU),
 - d) 3 kamienice (na terenie 3MU);
 - 4) uwzględniono teren zabytkowego cmentarza wpisany do ewidencji zabytków na terenie 1ZP;
 - 5) wyznaczono strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny ośrodek miasta;

- 6) wyznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej B - nowożytnego układu urbanistycznego;
 - 7) oznaczono chronioną ekspozycję miasta;
 - 8) ustalono granicę strefy OW obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicami terenu objętego planem,
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 UC, UH, UK, U, 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 nie występują tereny, obiekty i urządzenia 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 publicznych obiektów usług administracji i kultury oraz terenów zieleni urządzonej, dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz usług takich jak oświata, ochrona zdrowia, usługi pocztowe, usługi sakralne.
 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 81 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 81 dla obszaru, który stanowi aktualizację planu nr 41 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 81 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 81 jest w pełni uzasadnione.