

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 87 miasta Lubina

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) 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, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej 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 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 w § 5, ust. 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 316 „Subzbiornik Lubin” przed zanieczyszczeniami 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 obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 15 – 32 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów ZP, ZPI, ZD, ZN, L, I w § 9 ust. 6 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach 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 w § 5, ust. 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 5, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice” w § 9, ust. 1 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin w § 9, ust. 2 uchwały,

- f) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w § 9, ust. 3 i 4 uchwały,
 - g) ustalenia stosowania ograniczeń dla lokalizacji budynków oraz dla trwałych nasadzeń od istniejących sieci przesyłowych w § 9, ust. 5 uchwały,
 - 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, usługi i zabudowę produkcyjną, tereny zainwestowane lub przeznaczone pod zabudowę w istniejącym planie, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi krajowe, powiatowe oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego i średniego 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 Powiatu Lubińskiego, GDDKiA) 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 krajowa, droga powiatowa, linie elektroenergetyczne WN - 110 kV) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi KDL, drogi KDD, tereny cmentarza, tereny usług sportu i rekreacji, tereny ZP, PE-IO, PE-IK, I, IE, linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 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. 25.04.2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 25.04.2023 r. do 18.05.2023r., a także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 87 miasta Lubina oraz o możliwości składania wniosków,
 - 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 krajowe, powiatowe, drogi gminne, tereny zieleni urządzonej, tereny lasu, tereny parkingu terenowego, tereny gospodarki odpadami, tereny kanalizacji, tereny elektroenergetyki, linie elektroenergetyczne WN - 110 kV, linie elektroenergetyczne 20 kV), a także dla terenów prywatnych, nie zgłoszono 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 nr 87 miasta Lubina, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 87 miasta Lubina, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje wschodni fragment miasta Lubina, od północnego-wschodu, wschodu i południa graniczy z gminą Lubin, od północy z terenami mieszkaniowymi oraz rolnymi, od zachodu poprzez ul. Zielonogórską z terenami mieszkaniowymi i usługowymi. Przez obszar planu przebiega droga krajowa nr 36 oraz droga powiatowa nr 1231D;
- tereny objęte opracowaniem położone są w obszarze niepodlegającym ochronie krajobrazowej. W granicach opracowania występują liczne obszary zieleni wysokiej urządzonej i nieurządzonej. Zielen tego typu reprezentowana jest przez ogrody działkowe, lasy, zielen izolacyjną wokół składowiska odpadów i cieków wodnych, zielen nieurządzoną na terenach nieczynnych wyrobisk geologicznych oraz zielen publiczną urządzonej. Ponadto zielen wysoka występuje sporadycznie jako zielen przydrożna i śródpolna wzdłuż cieków i dróg gruntowych. Wśród zbiorowisk roślinnych dominują zespoły roślinne o charakterze wtórnym, z dominacją antropogenicznych zbiorowisk ruderalnych. Zbiorowiska leśne mają charakter sztuczny. Wśród nich najbardziej zbliżonymi do naturalnych są wilgotne lasy olchowe w dolinie Zimnicy, zwłaszcza w najniższej części tej doliny, znajdującej się w granicach opracowania planu. Są to zbiorowiska łągu olchowo – jesionowego *Circeo-Alnetum*, znajdujące się w różnych fazach degeneracji, wśród których często występują gatunki roślin chronionych (storczyk, litera jajowata, śniadek baldaszkowaty, pierwiosnka wyniosła, poprzeczka czarna, kalina koralowa oraz kruszyna pospolita). Zbiorowiska tego rodzaju pełnią bardzo ważne funkcje biologicznego filtra ochronnego – zabezpieczającego środowisko wód powierzchniowych, w których sąsiedztwie występują. Pozostałe zbiorowiska leśne mają charakter upraw leśnych lub monokultur. Dominują tu drzewostany sosnowe, wśród których z roślin chronionych występuje porost chrobotek oraz grzyb szmaciak. W brzeżnej strefie, na północy terenu opracowania istnieją powierzchnie wykorzystywane jako ogrody działkowe. Na badanym terenie, poza obszarami zabudowanymi, występują gleby wytworzone na piaskach słabogliniastych lub luźnych, rzadziej na średniogłębokich i głębokich piaskach na glinach w typie gleb pseudobielicowych, brunatnych. Są to gleby średniej jakości zaliczane do III –IV klasy gruntów ornyczych, kompleksów żytnio-ziemniaczanych i pszennych wadliwych. W dolinie rzeki Zimnicy i jej dopływów występują utwory aluwialne (mady). Na podstawie przeprowadzonej w 2000 roku inwentaryzacji przyrodniczej stwierdzono wprawdzie występowanie na terenie Lubina wiele chronionych gatunków fauny i flory, jednak żadne formy i obiekty nie zostały objęte ścisłą lub częściową ochroną prawną;
- na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 47 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XXX/230/12 z dnia 20.11.2012 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 47 uchwalona przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XXXIX/359/18 z dnia 24.04.2018 r.; 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, produkcyjnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takim charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy drodze krajowej i powiatowej, 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 ruchu przyspieszonego, 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.

Dla większości terenów objętych niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan nr 47, który wymaga dostosowania do obecnie obowiązującego studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 87 miasta Lubina 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 aktywności gospodarczej, terenów obsługi komunikacji samochodowej, terenów zieleni izolacyjnej, terenów zieleni nieurządzonej, terenów ogrodów działkowych, lasów, wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej oraz dróg krajowych i powiatowych.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 87 miasta Lubina, podstawowym dochodem miasta będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna. Głównym elementem po stronie kosztów miasta będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej, wydatki związane z pozyskaniem gruntów oraz realizacja dróg będących w gestii miasta Lubina.