

UZASADNIENIE

Przedmiotowa zmiana uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 89 ma na celu umożliwienie objęcie nowym planem większego obszaru centrum miasta Lubina.

Powiększony obszar planu 89 obejmuje teren, który obecnie objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 85 miasta Lubina (uchwalonym uchwałą nr XLVI/346/2023 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 7 lipca 2023r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 lipca 2023 r. - poz. 4351) określono przeznaczenie na **9U** – teren usług oraz **1US** – teren usług sportu i rekreacji.

Na części przedmiotowego terenu, należącej do Regionalnego Centrum Sportowego w Lubinie planowana jest budowa zadaszego toru lodowego oraz centrum wspinaczkowego.

Wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym Nr 85 pozwoli na lepsze zagospodarowanie przedmiotowego terenu przy realizacji planowanej inwestycji.

Cały obszar planu 89 w obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina ma ustalone następujące kierunki rozwoju:

MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcje dominujące:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa i usługi,
- zabudowa budynkami użyteczności publicznej.

Dopuszcza się:

- istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę budynkami zamieszkania zbiorowego,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- zespoły garaży, garaże podziemne, garaże, budynki gospodarcze,
- miejsca postojowe, parkingi,
- obsługa komunikacji samochodowej,
- zieleń, zieleń parkowa,
- wody powierzchniowe śródlądowe,
- zabudowę i tereny sportu i rekreacji,
- lasy.

U – teren usług

Funkcje dominujące:

- zabudowa usługowa i usługi,
- zabudowa budynkami użyteczności publicznej.

Dopuszcza się:

- istniejącą zabudowę jednorodzinną,
- zabudowę budynkami zamieszkania zbiorowego,
- istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- produkcję nieuciążliwą,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- garaże, budynki gospodarcze,
- miejsca postojowe, parkingi,
- obsługa komunikacji samochodowej,
- zieleń, zieleń parkowa,
- zabudowę i tereny sportu i rekreacji,
- wody powierzchniowe śródlądowe,
- lasy

- linie kolejowe i bocznice kolejowe do obsługi strefy przemysłowej (zlokalizowanej w rejonie drogi krajowej S3).

UC – teren wielkopowierzchniowych usług

Funkcje dominujące:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- zabudowa usługowa i usługi,

Dopuszcza się:

- zabudowę budynkami użyteczności publicznej,
- zabudowę i tereny sportu i rekreacji,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- garaże, budynki gospodarcze,
- miejsca postojowe, parkingi,
- obsługa komunikacji samochodowej,
- zieleń,
- wody powierzchniowe śródlądowe.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się galerie, pasażę, centra i domy towarowe o charakterze handlowo-usługowym,
- dopuszcza się obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną,
- dopuszcza się stacje paliw.

US – teren sportu i rekreacji

Funkcja dominująca:

- zabudowa i tereny sportu i rekreacji,
- parki, parki leśne, ogrody, ogrody zoologiczne.

Dopuszcza się:

- zabudowę usługową i usługi,
- zabudowę budynkami użyteczności publicznej,
- zabudowę budynkami zamieszkania zbiorowego,
- zabudowę budynkami rekreacji indywidualnej,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- garaże, budynki gospodarcze,
- miejsca postojowe, parkingi,
- obsługa komunikacji samochodowej,
- wody powierzchniowe śródlądowe, zbiorniki retencyjne,
- zieleń, zieleń parkowa,
- stawy rekreacyjne,
- lasy.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną
- w przypadku rozbudowy lotniska dopuszcza się włączenie przyległego terenu US do terenu komunikacji lotniczej – LK.

KS – teren komunikacji samochodowej

Funkcje dominujące:

- tereny komunikacji samochodowej i obsługi komunikacyjnej,
- zabudowa usługowa i usługi.

Dopuszcza się:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- zabudowę budynkami użyteczności publicznej,
- zabudowę budynkami zamieszkania zbiorowego,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- garaże, budynki gospodarcze,

- miejsca postojowe, parkingi,
- zieleń,

ZI – teren zieleni izolacyjnej

Funkcja dominująca:

- zieleń izolacyjna.

Dopuszcza się:

- zieleń izolacyjną urządzoną,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- urządzenia wodne,
- wody powierzchniowe śródlądowe, zbiorniki retencyjne,
- lasy,
- linie kolejowe i bocznicę kolejową do obsługi strefy przemysłowej (zlokalizowanej w rejonie drogi krajowej S3).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej (w tym obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną), dróg, urządzeń wodnych.

WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcje dominujące:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- cieki naturalne.

Dopuszcza się:

- budowle przeciwpowodziowe,
- urządzenia wodne,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne, ciągi pieszo-rowerowe,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń,
- linie kolejowe i bocznicę kolejową do obsługi strefy przemysłowej (zlokalizowanej w rejonie drogi krajowej S3).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się wykorzystanie i zagospodarowanie wód na cele rybackie lub turystyczne i rekreacyjne,
- zakaz groduzenia nieruchomości przyległych do publicznych wód powierzchniowych śródlądowych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- umożliwienie dostępu do publicznych wód powierzchniowych śródlądowych na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód.

GP – droga publiczna główna ruchu przyspieszonego,

Z – droga publiczna zbiorcza,

Zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę, powiększenie obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubinie

Tomasz Górzyński