

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 88 miasta Lubina

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 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, nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału 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 oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas działalności wydobywczej w § 5, ust. 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące ochrony Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP nr 316 Lubin przed zanieczyszczeniami w § 5, ust. 3 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące chronionych elementów środowiska naturalnego § 5, ust. 5 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 3, uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w § 16 – 44, 47 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące zakazu realizacji budynków dla terenów ZP w § 9 ust. 8 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 oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas działalności wydobywczej w § 5, ust. 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 5, ust. 6 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 dla terenów sąsiadującym z linią kolejową w § 9, ust. 3 i 4 uchwały,
 - g) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia w § 9, ust. 5 i 6 uchwały,
 - h) ustalenia stosowania ograniczeń dla lokalizacji budynków oraz dla trwałych nasadzeń od istniejących sieci przesyłowych w § 9, ust. 7,
 - i) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - j) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 6 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługi i zabudowę infrastruktury technicznej, 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 Lubńskiego, Zarząd Województwa Dolnośląskiego, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych oraz liniach kolejowych 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 wojewódzka, droga powiatowa, linia kolejowa, zakład energetyczny, linie elektroenergetyczne WN - 110 kV) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi KDL, drogi KDD, tereny ZP, US, IE, IG, IW, IK, 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. 15.05.2024 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 15.05.2024 r. do 05.06.2024r., a także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 88 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 parkingów, tereny garaży, tereny elektroenergetyki, tereny gazownictwa, tereny wodociągów, tereny kanalizacji, linie elektroenergetyczne WN - 110 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 88 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;

Z analiz środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje południowo-wschodni fragment miasta Lubina, od północy i zachodu graniczy z drogą wojewódzką nr 333, od południa z terenami mieszkaniowymi i rolnymi, od wschodu z terenami mieszkaniowymi oraz drogą krajową nr 36. Przez obszar planu przebiega droga wojewódzka nr 333 oraz droga powiatowa nr 1190D;
- tereny objęte opracowaniem położone są w obszarze niepodlegającym ochronie krajobrazowej. W granicach opracowania występują stosunkowo liczne obszary zieleni urządzonej i nieurządzonej. Są to zbiorowiska roślinne zbliżone do naturalnych o charakterze upraw leśnych lub monokultur oraz przekształcone przez człowieka, wprowadzone w poszczególnych jednostkach terenowych w czasie ich sukcesywnego zabudowywania. Reprezentuje je roślinność synantropijna z dość licznymi gatunkami obcego pochodzenia. Pomiędzy terenami zabudowy wielorodzinnej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych są to zbiorowiska trawiaste o bardzo uproszczonym składzie florystycznym oraz uformowana zieleń osiedlowa – skupiska drzew i krzewów. Występująca na obszarze planu zieleń urządzona jest stosunkowo młoda, w dobrym stanie sanitarnym. Natomiast w południowo-zachodniej i południowej części terenu opracowania występuje zespół roślinności, obejmująca teren Parku Leśnego Lubin i ROD Przylesie Lubin. Park charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczymi. Zbiorowiska leśne mają charakter upraw leśnych lub monokultur, zbliżonych do naturalnych. Dominują tu drzewostany sosnowe, wśród których z roślin chronionych występuje porost chrobotek oraz grzyb szmaciak. Na terenie objętym planem miejscowym znajdują się pomniki przyrody: dwie Robinie akacjowe - *Robinia pseudoacacia* L., jedna Sosna zwyczajna - *Pinus silvestris* i jeden Dęb szypułkowy – *Quercus robur*, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie głównie leśnym (Park Leśny) występuje dość bogata awifauna, m.in. gatunki ptaków, wśród których mogą sporadycznie pojawiać się osobniki objęte ochroną ścisłą. Zaobserwowane przez ornitologów przedstawicieli tej awifauny to: bogatka, dzięcioł duży, dzwoniak, grubodziób, grzywacz, kapturka, kos, kowalik, kulczyk, kwiczoł, lerka, mazurek, modraszka, piecuszka, pierwiosnek zwyczajny, puszczyk, rudzik, słowik rdzawy, szczygieł, szpak, śpiewak, trznadel, uszatka, wróbel, zaganiacz i zięba. Tereny zieleni urządzonej, we wnętrzach urbanistycznych, tereny leśne oraz tereny zieleni przydomowej tworzą system przyrodniczy osiedla Przylesie powiązany z terenami zewnętrznymi – leśnymi, ogródkami działkowymi, terenami otwartymi poza obszarem planu, tym samym zachowane zostaną lokalne powiązania ekologiczne, sprzyjające rozwojowi i przemieszczaniu się drobnej fauny.

Na badanym terenie gleby są antropogenicznie przekształcone i w znacznej części zabudowane, albo obiektami kubaturowymi, albo terenami dróg, placów i parkingów. W południowo-zachodniej części terenu opracowania występują na większym obszarze gleby wykorzystywane rolniczo. Genetycznie są to gleby wytworzone na piaskach słabogliniastych lub luźnych, rzadziej na średniogłębokich i głębokich piaskach na glinach w typie gleb pseudobielicowych, brunatnych. Niewielki udział mają gleby uprawiane jako tereny zieleni przydomowej, porośnięte zielenią urządzoną osiedlową, towarzyszącą zabudowie i ulicom. Gleby jeszcze niezabudowane pokryte zielenią spontaniczną ruderalną, są w części zdegradowane wskutek prowadzonej wcześniej w pobliżu działalności inwestycyjnej.

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 46 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr LXXI/251/10 z dnia 27.04.2010 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 46 uchwalona przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLVIII/363/14 z dnia 11.02.2014 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 46 uchwalona przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLVI/408/18 z dnia 08.11.2018 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 73 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XXXIII/298/17 z dnia 17.10.2017 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Piłsudskiego, przeznaczony na zespół garaży, uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr LXXV/481/202 z dnia 18.06.2002 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 51 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XVI/144/11 z dnia 15.11.2011 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 55 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr LI/391/14 z dnia 24.06.2014 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 65 część A uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLI/298/22 z dnia 20.12.2022 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 przy drogach krajowych 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.
- Obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE), a ponadto, do nowego Studium. Uchwalenie planu nr 88 pozwoli również na zmniejszenie ilości obowiązujących planów miejscowych na tym obszarze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 88 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 sportu i rekreacji, terenów wielkopowierzchniowych usług, terenów komunikacji kolejowej, terenów zieleni urządzonej, terenów infrastruktury technicznej oraz dróg krajowych i powiatowych.