Zarządzenie Nr P.0050.299.2020
Prezydenta Miasta Lubina
z dnia 16. 11. 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 68

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§1

Rozpatruje się uwagi złożone do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 68 na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2020 r. do 12 października 2020 r. w sposób następujący:

L.P	Imię i Nazwisko /nazwa wnoszącego uwagę	Data wpływu uwagi do Urzędu Miejskiego w Lubinie	Oznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia	Uzasadnienie
1	**.....** **.....**	21.09.2020	**Działka nr 40/11** – teren oznaczony symbolem 28MU, 8KDL i 25KDD	1) Dot. przesunięcia osi dróg 25KDD i 26KDD o 0,5 m, aby droga 25KDD nie wchodziła w działkę nr 40/11 oraz w działki nr 40/2, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10 2) Dot. zmniejszenia szerokości pasa drogowego ulicy 8KDL z 15 m na 12 m. 3) Dot. zmiany przeznaczenia terenów 27MU, 28MU, 29MU i 30MU na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN	Nie uwzględnia się	1) Ulica oznaczona symbolem 25KDD została wyznaczona na działce nr 40/1, a tylko ścięcia przy skrzyżowaniach na trójkąty widoczności wchodzą na fragmentach na działki nr 40/2 i nr 40/11. Ulica ta nie biegnie przez działki nr 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9 i 40/10. Nie ma potrzeby przesuwania osi tej ulicy. Wpisana na rysunku projektu planu szerokość 10 m dla ulicy 25KDD jest omyłką pisarską – powinno być 9 m, tj. taka szerokość jaką ma działka nr 40/1. Zostanie to skorygowane na etapie uchwalenia planu. 2) Ulica 8KDL łączy dwie ważne ulice – ulicę klasy zbiorczej o symbolu 5KDZ i szerokości 25 m z ulicą klasy lokalnej 7KDL o szerokości pasa drogowego 20 m. Zmniejszenie szerokości ulicy 8KDL mogłoby wpłynąć niekorzystnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

						3) Mieszane przeznaczenie terenów 27MU, 28MU, 29MU oraz 30MU (mieszkaniowo-usługowe) jest kontynuacją takiego przeznaczenia tych terenów we wcześniej obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 15.11.2004 r. Zmiana przeznaczenia mogłaby spowodować roszczenia właścicieli terenu z tytułu spadku wartości ich nieruchomości i wymagałoby to zabezpieczenia w budżecie Miasta Lubina znacznej kwoty na ten cel.
2	....	24.09.2020	**Działki nr 103** i **104** w obrębie 2 miasta Lubina – teren oznaczony symbolami 1MN, 4KDD i 1ZP	Dot. Przeznaczenia działek nr 103 i 104 w całości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 15.11.2004 r. uchwałą nr XLVII/229/04 były oznaczone symbolem MN. Obecne przeznaczenie pozbawia właściciela prawa do swobodnej zabudowy i powoduje utratę wartości nieruchomości.	Nie uwzględnia się	W projekcie zmiany planu nr 68 teren działki nr 103 jest przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol 1MN) oraz w północnej części, na zieleń urządzoną (1ZP. Teren działki nr 104 został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN) oraz na fragmencie na ulicę dojazdową (4KDD), a także, w północnej części, na zieleń urządzoną (1ZP). Przeznaczenie na zieleń jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. Nie ma możliwości przeznaczenia terenu na zabudowę niezgodnie z ustaleniami Studium, bowiem stanowiłoby to naruszenie prawa. Projektowane w zmianie planu nr 68 przeznaczenie działek nr 103 i 104 umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każdej z tych działek. Przeznaczenie terenu w planie miejscowym uchwalonym w dniu 15.11.2004 r. nie pozwalało na realizacje domu ani na działce nr 103, ani nr 104, co wynikało z przebiegu linii zabudowy i przepisów techniczno-budowlanych oraz z tego, że większość terenu miała przeznaczenie na zieleń urządzoną oraz usługi i znajdowała się jednocześnie w strefie ochronnej tamy Zbiornika Małomickiego.

3	**.....** **.....** **.....**	25.09.2020	**Działki nr 40/2, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11** – teren oznaczony symbolem 28MU, 8KDL i 25KDD	1) Dot. przesunięcia osi dróg 25KDD i 26KDD o 0,5 m, aby droga 25KDD nie wchodziła w działke nr 40/11 oraz w działki nr 40/2, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10 2) Dot. zmiany przeznaczenia terenów 27MU, 28MU, 29MU i 30MU na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN. 3) Dot. Skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia na całej długości przebiegającej przez Osiedle Małomice.	Nie uwzględnia się	1) Ulica oznaczona symbolem 25KDD została wyznaczona na działce nr 40/1, a tylko ścięcia przy skrzyżowaniach na trójkąty widoczności wchodzą na fragmentach na działki nr 40/2 i nr 40/11. Ulica ta nie biegnie przez działki nr 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9 i 40/10. Nie ma zatem potrzeby przesuwania osi tej ulicy. Wpisana na rysunku projektu planu szerokość 10 m dla ulicy 25KDD jest omyłką pisarską – powinna być szerokość 9 m, tj. taka szerokość jaką ma działka nr 40/1. Zostanie to skorygowane na etapie uchwalenia planu. 2) Mieszane przeznaczenie terenów 27MU, 28MU, 29MU oraz 30MU (mieszkaniowo-usługowe) jest kontynuacją takiego przeznaczenia tych terenów we wcześniej obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 15.11.2004 r. Zmiana przeznaczenia mogłaby spowodować roszczenia właścicieli terenu z tytułu spadku wartości ich nieruchomości i wymagałoby to zabezpieczenia w budżecie Miasta Lubina znacznej kwoty na ten cel. 3) Rada Miasta Lubina nie ma kompetencji do nałożenia na właściciela sieci elektroenergetycznej obowiązku kablowania linii napowietrznych. Projekt planu dopuszcza skablowanie sieci.
4	**.....** **.....** **.....**	09.10.2020	**Działki nr: 363/1**, **363/4**, **363/5** (teren 30MN), **416/4**, przy czym po podziale tej działki w granicach planu znajduje się działka nr	Dot.: 1) Wykreślenia zakazu realizacji wolno stojących garaży parterowych na terenach oznaczonych symbolami MW, U, U/KS, UC. 2) Określenia wskaźnika 1 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej. 3) Dopuszczenie zadaszenia terenowych miejsc parkingowych.	Nie uwzględnia się	1) Zakaz realizacji parterowych garaży wolno stojących na terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, a także handlu wielkopowierzchniowego ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości swobodnej budowy pojedynczych garaży na terenach przeznaczonych dla dużej ilości użytkowników. 2) Przyjęcie wskaźnika 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie nie zapewni niezbędnej ilości miejsc

			416/32 (tereny 1KDZ, 4KDL, 7MW, 24KDW, 10MW), **416/5** (teren oznaczony symbolami 3ZL, 8ZP, 10MW, 5KDL), **416/6** (teren oznaczony symbolami 10MW, 8ZP, 5KDL, 26KDD, 1UC, 3KDZ), **416/8** (teren 1ZP/WS)**416/9** (tereny 1UC, 31MU), **416/15** (tereny 7ZP, 5KDL, 22MU), **416/16** (tereny 22MU, 3KDZ, 30MN), **416/17** (tereny 7ZP, 5KDL, 22KDW, 22MU, 25KDW, 11MW, 26KDW, 3KDZ, 30MN, 1KPR, 1ZP/WS)**416/19** (tereny 6MW, 23KDW, 8MW), **416/20** (tereny 21MU, 9MW, 5KDL, 10MW, 24KDW, 7MW),	4) Dopuszczenia wolno stojących garaży parterowych w zabudowie wielorodzinnej. 5) Zmian w ustaleniach dla terenów 2MU, 17MU, 18MU, 19MU, 20MU, 22MU **- z**mniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%, zwiększenia wysokości zabudowy na 18 m w przypadku dachów stromych oraz 14 m dla dachów płaskich, rezygnacji z ustalenia dotyczącego wykończenia elewacji. 6) Zmian w ustaleniach dla terenu 20MU **-** dopuszczenie zadaszonych parkingów terenowych, dopuszczenie garaży, zwiększenie intensywności zabudowy do 6,0, **z**mniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%, zwiększenia wysokości zabudowy na 21 m w przypadku dachów stromych oraz 17 m dla dachów płaskich, dopuszczenie trzech kolorów na elewacji. 7) Zmian w ustaleniach dla terenów 6MW, 8MW, 9MW – wykreślenie dopuszczenia garaży wyłącznie wbudowanych, dopuszczenie zadaszonych parkingów terenowych, zwiększenie intensywności zabudowy do 6,0, **z**mniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%, zwiększenia wysokości zabudowy na 21 m w przypadku dachów stromych oraz 17 m dla dachów płaskich, rezygnacji z ustalenia dotyczącego wykończenia elewacji.		parkingowej dla zabudowy wielorodzinnej. Obecnie w większości rodzin użytkowane są co najmniej 2 samochody. 3) Plan nie zakazuje zadaszenia terenowych miejsc postojowych, nie ma zatem potrzeby wpisywania takiego ustalenia do tekstu planu. 4) Zakaz realizacji parterowych garaży wolno stojących na terenach zabudowy wielorodzinnej ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości swobodnej budowy pojedynczych garaży na terenach przeznaczonych dla dużej ilości użytkowników. 5) Zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2MU, 17MU, 18MU, 19MU, 20MU, 22MU jest nieuzasadnione - będzie to niekorzystne dla środowiska i zdrowia ludzi. Zwiększenie wysokości zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, w którym dopuszczono na tym obszarze (MUW) maksymalną wysokość 4 kondygnacje. Proponowane wysokości 18 m i 14 m przekraczają to ustalenie. Zapis dotyczący elewacji: *„tynkowe o niejaskrawej kolorystyce, o maksymalnie dwóch kolorach użytych na jednym budynku lub ceglane, dopuszcza się na części elewacji drewno, okładziny kamienne i klinkierowe oraz przeszklenia*" ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie zbyt dużej ilości kolorów i materiałów na elewacji. 6) Plan nie zakazuje zadaszenia terenowych miejsc postojowych. Zgodnie z ustaleniami planu garaże mogą być realizowane jako wbudowane. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 3,6 do 6,0 jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla nowej zabudowy

			416/21 (tereny 20MU, 23KDW, 8MW), **416/25** (tereny 20MU, 23KDD, 4KDL), **416/26** (tereny 20MU, 23KDW), **416/27** (tereny 20MU, 4KDL), **416/28** (tereny 20MU, 23KDD), **416/29** – teren 20MU.			wielorodzinnej określa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 5,0. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest nieuzasadnione - będzie to niekorzystne dla środowiska i zdrowia ludzi. Zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 20MU będzie sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, w którym dopuszczono na tym obszarze (MUW) maksymalną wysokość 4 kondygnacje. Proponowane wysokości 21 m i 17 m przekraczają to ustalenie. Zapis dotyczący elewacji: *„tynkowe o niejaskrawej kolorystyce, o maksymalnie dwóch kolorach użytych na jednym budynku lub ceglane, dopuszcza się na części elewacji drewno, okładziny kamienne i klinkierowe oraz przeszklenia*" ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie zbyt dużej ilości kolorów i materiałów na elewacji. 7) Dopuszczenie wyłącznie garaży wbudowanych na terenach zabudowy wielorodzinnej ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości swobodnej budowy pojedynczych garaży na terenach przeznaczonych dla dużej ilości użytkowników. Plan nie zakazuje zadaszenia terenowych miejsc postojowych. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 5,0 do 6,0 jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla nowej zabudowy wielorodzinnej określa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 5,0. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest nieuzasadnione - będzie to niekorzystne dla środowiska i zdrowia ludzi. Zwiększenie wysokości zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

						Lubina, w którym dopuszczono na tym obszarze (MUW) maksymalną wysokość 4 kondygnacje. Proponowane wysokości 21 m i 17 m przekraczają to ustalenie. Zapis dotyczący elewacji: *„tynkowe o niejaskrawej kolorystyce, o maksymalnie dwóch kolorach użytych na jednym budynku lub ceglane, dopuszcza się na części elewacji drewno, okładziny kamienne i klinkierowe oraz przeszklenia*" ma na celu ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie zbyt dużej ilości kolorów i materiałów na elewacji.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

/-/ mgr Robert Raczyński