

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miasta Lubań
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Groblowej.

Podstawą sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Groblowej jest uchwała Nr XX/130/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 25 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Groblowej.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest określenie nowych przeznaczeń terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy (sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy) w stosunku do dotychczasowych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań (uchwała Nr XXXVIII/284/2005 Rady Miasta Lubań z dnia 27 września 2005 r. – publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 2005 r. poz. 3803) – w obszarze ograniczonym ulicami Leśną, Groblową i al. Niepodległości.

Podstawą określenia nowych ustaleń są wnioski zainteresowanych osób i Urzędu Miasta, jak też zapisy polityki przestrzennej miasta zawarte w zaktualizowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr XIV/114/1999 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r., zmienionym uchwałą Nr VI/38/2019 Rady Miasta Lubań z dnia 26 lutego 2019 r.).

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp).

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu i jego otoczenia, jak też uwarunkowań przestrzennych, kulturowych i środowiskowych) zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, poprzez wyznaczenie:
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczonego symbolem MN1,
 - terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego symbolem MW1,
 - terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczonego symbolem UMW1,
 - terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – oznaczonego symbolem E1,
 - terenów dróg wewnętrznych – oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania (linii zabudowy, geometrii dachów, zasad kształtowania i sposobu nawiązania do istniejącej zabudowy) z uwzględnieniem:
 - uwarunkowań przestrzennych (cech dotychczasowego układu urbanistycznego), funkcjonalnych i kulturowych obszaru oraz aktualnego stanu zagospodarowania,
 - zasad ładu przestrzennego i cech dotychczasowej zabudowy o wartościach architektonicznych, w tym cech zabudowy zabytkowej;
- określenie zasad ochrony budynku zabytkowego (na terenie MN1);

- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenu i usytuowania nowej zabudowy;
- określenie zasad rozbudowy budynku zabytkowego;
- określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań, jak wyżej;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie linii zabudowy;
- określenie wysokości budynków – kalenicy lub wysokości elewacji / atyki budynku (budynku z dachem płaskim).

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie terenów (MN1, MW1, UMW1) jako terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem;
- określenie zasad ochrony gruntu i wód pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- określenie ograniczeń w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi (biorąc pod uwagę *uchwałę nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw*);
- określenie zasad kształtowania krajobrazu (poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów).

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze zmiany planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszar szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu).

Ustalone w projekcie zmiany planu przeznaczenia nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- objęcie ochroną budynku przy al. Niepodległości 1 ujętego w gminnej ewidencji zabytków (na terenie MN1);
- objęcie ochroną obszaru zmiany planu miejscowego w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej;
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania budynku podlegającego ochronie konserwatorskiej;
- określenie zasad rozbudowy budynku zabytkowego (budynku w GEZ);
- określenie zasad zagospodarowania terenu i usytuowania nowej zabudowy z nakazem zachowania cech istniejącego historycznego układu zabudowy i kompozycji tworzącego kwartał zabudowy ograniczony ul. Leśną, ul. Groblową i al. Niepodległości;

- określenie parametrów kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie zasad usytuowania i kształtowania nowej zabudowy;
- określenie ochrony zabytków archeologicznych poprzez objęcie obszaru planu strefą ochrony archeologicznej.

Na obszarze zmiany planu nie występują:

- elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów nie stwarzających zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego);
- określenie terenów jako terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem;
- określenie usług dopuszczonych ustaleniami zmiany planu jako usług o charakterze nieuciążliwym;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy (uzupełniającej) oraz przebudowy i rozbudowy istniejącej;
- stworzenie warunków do racjonalnego zagospodarowania terenów – w zakresie intensywności zabudowy i innych wskaźników urbanistycznych, właściwych dla przestrzennego charakteru obszaru i jego kulturowych uwarunkowań;
- zapewnienie warunków do uzyskani dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu jest w pełni uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych).

Obszar jest też dostępny komunikacyjnie.

Nie wystąpią inwestycje celu publicznego.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanych osób; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu zmian planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;

- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar zmiany planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru oraz jego uwarunkowań, w tym przestrzennych i kulturowych, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wniosków miasta oraz celami sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań kulturowych oraz przeznaczeń terenów;
- przebiegu dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu jest w pełni uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych).

Obszar jest też dostępny komunikacyjnie.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad zmianą planu są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad zmianą planu (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad zmianą planu, ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu) są udostępniane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Lubaniu, w prasie miejscowej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(Procedura prac nad zmianą planu została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.)
Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonej zmiany planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Tereny objęte zmianą planu są uzbrojone i mają dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem zmiany planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej miasta oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami.

Ustalając zapisy projektu zmiany planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia, obecnego stanu zagospodarowania oraz celami sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego – poprzez określenie zasad ochrony budynku zabytkowego (ujętego w GEZ);
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą.

Tereny zmiany planu w większości położone są w obrębie istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Lubań, podlegającej przebudowie, rewitalizacji i rewaloryzacji.

Obejmują tereny do zabudowy – określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań oraz w bilansie terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Miasto posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne z 2015 r.

Określone w zmianie planu miejscowego postanowienia są zgodne z projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt zmiany planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXIII/148/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognozuje się nadwyżkę dochodów gminy (Miasta) – związanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego – nad wydatkami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne.

Elementami dochodów miasta, będą: podatki od nieruchomości, podatki od czynności cywilnoprawnych i dochód ze sprzedaży gruntu.

Szacowane / prognozowane dochody gminy (bez opłaty planistycznej) mogą wynieść około zł.