

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA

### 1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

#### 1.1. PROBLEMY ROZWOJU

##### **Sfera społeczno-ekonomiczna**

- malejący przyrost naturalny i zmniejszająca się liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym
- niekorzystny bilans ruchu migracyjnego
- niedostateczna oferta infrastruktury turystyczno – hotelowej
- skąpa oferta kulturalna

##### **Sfera gospodarczo-przestrzenna**

- niska różnorodność przemysłu – dominacja przemysłu wydobywczego (miedziowego),
- niedorozwój drobnych form aktywności gospodarczej głównie usług i rzemiosła
- zagrożenie dekoniunkturą na światowym rynku miedzi
- niewielka liczba zakładów przemysłowych
- brak nowoczesnych branż w strukturze przemysłowej
- niewielka liczba inwestycji zagranicznych
- brak zainteresowania gminą ze strony kapitału zagranicznego
- obniżone parametry techniczne dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych
- uciążliwość ciężkiego transportu tranzytowego

##### **Sfera przyrodnicza**

- degradacja gleb
- obszary zagrożone działalnością górniczą
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych
- brak walorów turystycznych
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego
- hałas komunikacyjny

#### 1.2. SZANSE ROZWOJU

##### **Sfera społeczno-ekonomiczna**

- młoda i mobilna społeczność
- stosunkowo wysoka siła nabywcza mieszkańców
- wysoki standard opieki zdrowotnej
- stosunkowo niski w porównaniu ze średnią krajową i wojewódzką stopień bezrobocia
- powstanie Uczelni Zawodowej Zagłębia Miedziowego – studia licencjackie, inżynierskie i podyplomowe

##### **Sfera gospodarczo-przestrzenna**

- pozycja Lubina jako regionalnego ośrodka zrównoważonego rozwoju
- wstąpienie Polski do Unii Europejskiej
- lokalizacja Specjalnej Strefy Ekonomicznej
- utworzenie inkubatora dla małej przedsiębiorczości
- rozwój małej i średniej przedsiębiorczości
- położenie miasta przy głównych szlakach komunikacyjnych, wzdłuż dróg krajowych nr 3 i nr 36 oraz drogi wojewódzkiej nr 335
- utworzenie portu lotniczego
- realizacja drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej
- duży udział inwestycji w wydatkach budżetu miasta
- przygotowanie bogatej oferty inwestycyjnej (tereny pod przemysł, usługi, budownictwo mieszkaniowe)
- poprawa infrastruktury technicznej w zakresie dróg, kanalizacji, zaopatrzenia w gaz, telefonizacji

##### **Sfera przyrodnicza**

- tereny rekreacyjne, tereny leśne
- zmniejszająca się emisja zanieczyszczeń do atmosfery i wód
- wysoka wartość bonitacyjna gleb
- powstanie „Ptaszarni” w ramach Centrum Edukacji Przyrodniczej

### **1.3. GŁÓWNE CELE I KIERUNKI**

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, w Studium określono główne cele polityki przestrzennej:

- Uporządkowanie struktury przestrzennej poprzez doinwestowanie na obszarach luk budowlanych.
- Wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
- Rehabilitacja osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną (wielka płyta, wielki blok).
- Prowadzenie działań mających na celu przestrzenne scalenie miasta na terenach zainwestowanych i potencjalnej urbanizacji.
- Zapewnienie mieszkańcom ogólnodostępnej i różnorodnej oferty usługowej (kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, wypoczynku i rekreacji).
- Zapewnienie mieszkańcom satysfakcjonującej oferty pracy poprzez rozwój funkcji gospodarczych i dywersyfikację struktury przemysłowej.
- Rozwój funkcji usługowych zgodnie z lokalnym zapotrzebowaniem, ukierunkowanych na obsługę lokalną oraz regionalną.
- Stworzenie atrakcyjnej oferty inwestycyjnej poprzez wyznaczenie nowych obszarów aktywności gospodarczej w powiązaniu z projektowaną drogą krajową w klasie drogi ekspresowej oraz LSSE i projektowanymi strefami aktywności gospodarczej.
- Preferencje dla lokalizacji firm z branży wysokich technologii.
- Rozwój przemysłu bazującego na lokalnych surowcach.
- Modernizacja układu komunikacyjnego poprzez podniesienie parametrów dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.
- Wyeliminowanie ciężkiego ruchu tranzytowego i odciążenie wewnętrznego układu ulicznego poprzez budowę drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej i południowej obwodnicy Lubina.
- Rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej.
- Kształtowanie prawidłowych warunków ochrony środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie istniejących i tworzenie nowych form ochrony przyrody, wprowadzenie dolesień, wprowadzenie inwestycji nieuciążliwych, ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, poprawę stanu infrastruktury technicznej, dalszy rozwój Centrum Edukacji Przyrodniczej.
- Ochrona dziedzictwa środowiska kulturowego poprzez poprawę jakości przestrzeni urbanistycznej (rewaloryzacja i odbudowa zabytków architektury i budownictwa oraz powiązanej z nimi w formie parków, ogrodów, alei i szpalerów zieleni) oraz tworzenie różnych form ochrony.

## 2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ –

### 2.1. PODZIAŁ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU

Pod względem funkcjonalno – przestrzennym na obszarze Studium wyodrębniono 7 jednostek funkcjonalno – przestrzennych:

#### **Jednostka Stare Miasto (SM) – preferowane funkcje: usługi, mieszkalnictwo, turystyka**

Część jednostki (zespół starego miasta jako ośrodka historycznego z resztą murów obronnych) objęta jest strefą „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta, ponadto część (zespół koszarowo-mieszkalny wraz z zapleczem dawnego garnizonu, zespół urbanistyczno-przestrzenny w granicach XIX – wiecznej zabudowy) objęta jest strefami „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta, całość jednostki objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy. Jednostka o niewielkich możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój ośrodka administracyjno – usługowego szczebla powiatowego
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych
- rozwój funkcji gospodarczych (wyspecjalizowanych usług, rzemiosła)
- przebudowa układu komunikacyjnego

#### **Jednostka Centrum (C) – preferowane funkcje: usługi, mieszkalnictwo, sport i rekreacja**

Obszary wzdłuż terenów kolejowych, we wschodniej części wzdłuż ulicy Ścinawskiej oraz tereny dawnych koszar wymagają rehabilitacji i uporządkowania. Część jednostki - zespół koszarowo-mieszkalny wraz z zapleczem dawnego garnizonu, zespół architektoniczny (tzw. „stare koszary”) została objęta strefą „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta, zespół urbanistyczno-przestrzenny w granicach XIX – wiecznej zabudowy został objęty strefą „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wyznaczono dla przedmieścia średniowiecznego miasta Lubin. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy. Jednostka o niewielkich możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój ośrodka administracyjno – usługowego szczebla powiatowego
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych
- rozwój funkcji gospodarczych (wyspecjalizowanych usług, rzemiosła, nieuciążliwej działalności produkcyjnej)
- przebudowa i rehabilitacja obszarów zdegradowanych

#### **Jednostka Małomice (M) – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, rzemiosło, sport i rekreacja, nieuciążliwa działalność produkcyjna, tereny leśne**

Główną osią kompozycyjną pozostaje ul. Małomicka, droga krajowa nr 36 oraz nowo planowany przebieg drogi klasy Z. W środkowej i wschodniej części jednostki wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, w zachodniej i południowej tereny pod usługi i usługi produkcyjne. W północnej części zlokalizowano tereny usług sportu i rekreacji. W północnej części przy granicy miasta wyznaczono obszar i teren górniczy „Małomice-Piaskownia” – kruszywa naturalne. Część obszaru jednostki, Stare Małomice, objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy oraz hałas lotniczy związany z użytkowaniem lotniska. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji mieszkaniowej, w tym głównie budownictwa jednorodzinnego
- rozwój funkcji gospodarczych (usług, rzemiosła, usług komunikacji, handlu hurtowego, działalności produkcyjnej)
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa obejścia Małomic

- rozwój turystyki i rekreacji
- rozwój infrastruktury technicznej

**Jednostka Przylesie (P) – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, rekreacja, tereny leśne**

W północno – wschodniej, zachodniej i południowej części jednostki wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej w północnej i zachodniej teren usług. Południowa część, tereny lasów oraz sadów i ogrodów działkowych, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Jednostka o stosunkowo dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji mieszkaniowej
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych
- rozwój infrastruktury technicznej

**Jednostka Krzeczyn (K) – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, działalność produkcyjna, usługi, rzemiosło, przetwórstwo rolno-spożywcze, tereny leśne**

Przez teren jednostki przebiega fragment projektowanej drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. We wschodniej i północnej części wyznaczono tereny usługowo – produkcyjne, po obu stronach drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej, tereny usługowe – produkcyjne oraz usługowo – mieszkaniowe, a na południowo – zachodnim krańcu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W centralnej części znajduje się teren po byłej ciepłowni. Wyznaczono drogę klasy Z łączącą drogę nr 3 z drogą wojewódzką nr 335. Południowa część, tereny lasów oraz sadów i ogrodów działkowych, pozostaje w dotychczasowym rolnym lub leśnym użytkowaniu. Główne zagrożenie dla środowiska to działalność produkcyjna części zakładów oraz ciężki transport kołowy. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji gospodarczych – (usług, działalności produkcyjnej rzemiosła, handlu hurtowego)
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej,
- przebudowa i rehabilitacja obszarów zdegradowanych
- rozwój infrastruktury technicznej

**Jednostka Ustronie (U) – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, rzemiosło**

Centralną część jednostki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, tereny wzdłuż ul. Hutniczej, Jana Pawła II przeznaczono pod zespół usług, w tym usługi wielkohandlowe. W południowej części wyznaczono tereny mieszkaniowe, usługowe i aktywności gospodarczej produkcyjnej. Przez teren jednostki przebiega niewielki fragment projektowanej drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. Obszary produkcyjne wzdłuż terenów kolejowych wymagają rehabilitacji. Część jednostki – (zespół urbanistyczny dawnej wsi Stary Lubin oraz zespół szpitala górniczego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie) została objęta strefą „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta, natomiast część jednostki – Stary Lubin została objęta strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ponadto strefę „W” ścisłej ochrony reliktów archeologicznych wyznaczono dla grodziska wczesnośredniowiecznego (stanowisko archeologiczne nr 4/7/73-20 AZP). Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy oraz zagrożenia związane z oddziaływaniem terenów przemysłowych. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji mieszkaniowej
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej, południowej obwodnicy miasta oraz łącznika pomiędzy drogą powiatową, wojewódzką 335 i krajową 3
- przebudowa i rehabilitacja obszarów zdegradowanych
- rozwój infrastruktury technicznej
- rozwój aktywności gospodarczej produkcyjnej

**Jednostka Przemysłowy Lubin (PL) – preferowane funkcje: działalność produkcyjna, usługi, transport lotniczy, sport, tereny leśne**

Przez teren jednostki przebiega fragment projektowanej drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. W centralnej i południowej części jednostki wyznaczono tereny produkcyjne, składowe, budowlane i

usługowe (część terenu wchodzi w skład Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej). W zachodniej części zlokalizowano niewielkie tereny usługowo – mieszkaniowe, a na północ od nich tereny przeznaczone na powiększenie cmentarza. Na terenach zlokalizowanych na południe od lotniska zaleca się lokalizować centrum logistyczne. Część terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej wymaga rehabilitacji i uporządkowania. Należy dążyć do eliminacji zabudowy mieszkaniowej z obszarów działalności produkcyjnej. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy, działalność produkcyjna części zakładów oraz hałas lotniczy związany z użytkowaniem lotniska. Jednostka o stosunkowo dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- zagospodarowanie i rozwój LSSE
- rozwój funkcji gospodarczych (wyspecjalizowanych usług - centrum logistyczne, działalności produkcyjnej, transportu lotniczego, rzemiosła, handlu hurtowego)
- przebudowa i rehabilitacja obszarów zdegradowanych
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej
- rozwój infrastruktury technicznej

Poniższa tabela ilustruje powierzchnię projektowanych w Studium terenów w poszczególnych jednostkach osadniczych przeznaczonych pod mieszkalnictwo, usługi, produkcję i zalesienia.

Tab. Projektowane tereny pod mieszkalnictwo, usługi, aktywność gospodarczą

L.P.	STREFA	PROJEKTOWANE TERENY W ha				
		MIESZKALNICTWO JEDNORODZINNE, WIELORODZINNE, ZAGRODOWE	TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ	USŁUGI PODSTAWOWE, PONADPODSTAWOWE, CENTROTWÓRCZE, WIELKOHANDLOWE, KOMERCYJNE	TURYSTYKA, SPORT I REKREACJA	AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA
1.	MAŁOMICE (M)	80	316	46	8	6
2.	PRZYLESIE (P)	24	18	35	1	
3.	KRZECZYN (K)	29		77	5	69
4.	USTRONIE (U)	41	35	48	5	96
5.	PRZEMYSŁOWY LUBIN (PL)	23		10		156
6.	CENTRUM (C)			7		
7.	STARE MIASTO (SM)		5			
	RAZEM	197	374	223	19	227

## 2.2. GŁÓWNE ZASADY PRZEZNACZANIA TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE ORAZ ETAPOWANIE INWESTYCJI

Nowe tereny pod zainwestowanie wyznaczone są zgodnie z zasadami uwzględniającymi:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Studium,
- obszary luk inwestycyjnych,
- rejony występowania gleb o niskiej klasie bonitacyjnej,
- rejony występowania gleb zdegradowanych,
- korzystne warunki fizjograficzne,
- dogodną komunikację,
- dobrą dostępność infrastruktury technicznej,

- rejony wymagające doinwestowania,
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu – wytyczne konserwatorskie,
- obszary największego zainteresowania inwestorów,
- obszary atrakcyjne ze względów przyrodniczo – krajobrazowych.

Kolejność realizacji inwestycji.

W pierwszym etapie:

- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie

W drugim etapie:

- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie

#### • **Wnioski ze stanu prawnego gruntów**

Problemy związane ze stanem prawnym gruntów wiążą się głównie z rozdrobnionymi, typowo rolniczymi działkami własnościami i przewagą własności prywatnej na potencjalnych obszarach urbanizacji. Efektywne i uporządkowane lokowanie na tych obszarach nowych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej wymagać będzie scalania gruntów i parcelacji umożliwiającej zagospodarowanie o charakterze miejskim. Dotyczy to w szczególności gruntów w południowej (tereny mieszkaniowe, usług komercyjnych) części jednostki Ustronie i północno-zachodniej (tereny usług komercyjnych, aktywności gospodarczej) części jednostki Krzeczyn.

W związku z usprawnieniem i rozbudową układu komunikacyjnego (poszerzane i nowe odcinki ulic) konieczne będzie pozyskanie przez Miasto nowych gruntów.

### **3. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

#### **3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego gmina miejska Lubin znalazła się w strefie o przeważającym udziale funkcji przemysłowej i gospodarczej – do restrukturyzacji przemysłu z podwyższeniem standardów ochrony środowiska. Do głównych problemów związanych z Legnicko – Głogowskim Obszarem Miedziowym zalicza się: monostrukturę przemysłową, zbliżanie się przemysłu miedziowego do fazy schyłkowej oraz konieczność dalszych, intensywnych działań zmierzających do przywrócenia równowagi w środowisku.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących m.in. gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Oznacza to przede wszystkim podejmowanie lub zaniechanie działań, umożliwiających zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, a w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, Studium określa następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego dla obszaru obejmującego miasto Lubin:

- Waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów a następnie objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych (w tym doliny rzeczne jako podstawa lokalnego systemu terenów zielonych).
- Ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, stosowanie mało uciążliwych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z działalnością górniczą i komunikacją drogową.
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych.
- Prowadzenie stałego monitoringu środowiskowego.
- Poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej, priorytetowa realizacja systemów oczyszczania ścieków, wprowadzanie „czystych” źródeł energii, likwidacja „niskiej emisji”.
- Wprowadzanie dolesień, zakładanie i uzupełnianie zadrzewień.
- Objęcie ochroną ilościową i jakościową wód powierzchniowych, obecnie nie spełniających standardów jakościowych, ochrona wód podziemnych.
- Stosowanie rekultywacji gruntów zdegradowanych.
- Przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, usuwanie dzikich wysypisk odpadów.
- Prowadzenie edukacji ekologicznej, propagowanie działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju.

#### **3.2. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE**

Poniżej określono kierunki ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych, występujących na terenie objętym opracowaniem.

W obrębie miasta znajdują się siedliska przyrodnicze: grądy środkowoeuropejskie i subkontynentalne (kod: 9170), kwaśne dąbrowy (kod: 9190) oraz priorytetowe siedlisko przyrodnicze: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod: 91E0\*) – wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE. 1.92.206.7 Dz. U. UE-sp. 15-2-102 z późn. zm.). Są to siedliska naturalne ważne dla Wspólnoty, których ochrona wymaga wyznaczenia specjalnych obszarów szczególnie chronionych.

Dyrektywa Siedliskowa, Dyrektywa Habitatowa – potoczna nazwa Dyrektywy 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, będącej elementem prawa Unii Europejskiej, razem z Dyrektywą Ptasią stanowi podstawę europejskiego systemu ochrony przyrody Natura 2000.

Dyrektywa wskazuje "ważne w skali europejskiej" gatunki roślin i zwierząt oraz typy siedlisk przyrodniczych:

- dla których państwa członkowskie zobowiązane są powołać obszary ich ochrony (obszary Natura 2000),
- które państwa członkowskie zobowiązane są chronić przez ścisłą ochronę gatunkową,
- które są przedmiotem zainteresowania Unii podlegając gospodarczemu użytkowaniu, które jednak może wymagać kontroli.

Dyrektywa jest wiążąca dla wszystkich państw Unii Europejskiej, które muszą wprowadzić jej postanowienia do prawa krajowego.

#### • **Grunty leśne**

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych regulującej zasady ochrony gruntów leśnych oraz poprawiania ich wartości użytkowej. Realizacja tych zasad odbywa się poprzez ograniczanie przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze oraz zapobieganie procesom ich degradacji i dewastacji, a także przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej. Szczegółowe zasady ochrony gruntów leśnych określają przepisy ustawy.

#### • **Lasy, w tym lasy ochronne - wodochronne, lasy ochronne - lasy w miastach oraz lasy ochronne - uszkodzone przez przemysł**

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, określającej zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska. Szczegółowe zasady ochrony tych lasów określa rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej z dnia 25 sierpnia. 1992 r.

Realizacja tych zasad odbywa się poprzez prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu. Uwzględnia ona następujące cele: zachowanie lasów i ich korzystnego wpływu na środowisko, ochrona lasów, ochrona gleb, wód powierzchniowych i głębinowych, retencji w zlewni oraz racjonalna produkcja drewna i surowców i produktów ubocznego użytkowania lasu. Prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych określa w sposób szczegółowy rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Wszystkie lasy występujące na terenie gminy oznaczono na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina”.

#### • **Parki, skwery, zieleni publiczna**

Tereny zieleni podlegają ochronie zgodnie z art. 127 ustawy prawo ochrony środowiska, założenia parkowe i obszary zieleni historycznie kształtowane podlegają ochronie zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie dóbr kultury. Na terenie objętym opracowaniem obszary zieleni to najczęściej parki miejskie, cmentarze oraz skwery i zadrzewienia.

Występujące na terenie miasta Lubina parki i tereny zielone stanowią bardzo istotny element systemu powiązań przyrodniczych miasta z terenami pozamiejskimi oraz miejsce wykorzystywane do różnego rodzaju rekreacji. Na terenie parków i innych terenów zielonych występują cenne okazy drzew, będących pomnikami przyrody lub mających cechy drzew pomnikowych (patrz – Tab. Pomników przyrody na terenie miasta Lubina - Uwarunkowania).

Ochrona układów zieleni parkowej oraz ochrona pozostałych terenów zielonych polega na:

- Zachowaniu terenów zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych.
- Nie dopuszczeniu do dzielenia tych obszarów na działki użytkowe, a w miarę możliwości zachowania własności w całości lub dążenia do scalania gruntów.
- Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.
- Aleje i szpalery należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń



gatunków drzew trwałych i długowiecznych. Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.

- Obszary te należy zachować jako założenia zieleni komponowanej i zabezpieczyć przed dewastacją. Konieczne jest uporządkowanie terenów parków; wskazana jest ich rewitalizacja.
- Należy ograniczać możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni publicznej bez uzasadnionej celami nadrzędnymi, konieczności,
- Obszary lasów i zadrzewień należy zabezpieczać przed zanieczyszczeniem i pożarami
- W planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać nowe tereny zieleni publicznej, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji.

#### • **Cmentarze**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Ochrona konserwatorska układów zieleni cmentarnej zmierza do:

- Zachowania ich dotychczasowej funkcji, jeżeli są nadal użytkowane.
- Zachowania cmentarzy nieczynnych jako terenów zielonych, np. miejsca spacerowe.
- Zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (sztuczny, np. mur lub naturalny, np. żywopłot).
- Zabezpieczenia przed dewastacją, uporządkowania terenu cmentarzy.
- Postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

#### • **Ciągi ekologiczne**

Ciągi ekologiczne występujące na terenie opracowania obejmują cieki wodne i ich doliny, tereny podmokłe oraz roślinność wodno – łęgową, leśną, krzewy i zadrzewienia występujące wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych. Na szczególną uwagę zasługuje dolina rzeki Zimnicy w jej górnym biegu oraz dawny Zalew Małomicki. W obrębie ciągów ekologicznych należy:

- Pielęgnować i rozwijać obudowę biologiczną cieków w celu odbudowy równowagi biocenotycznej, poprawy klimatu, warunków wodnych i glebowych.
- Ograniczyć inwestycje w dolinach rzek i innych cieków z wyjątkiem związanych z ciekami (urządzenia techniczne i sportowo – rekreacyjne).
- Zakazać zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.
- Prowadzić regulacje cieków pozwalające na wyrównanie i kontrolę przepływów z zastrzeżeniem niedopuszczania do przesuszenia obszaru dolinnego.
- Ograniczyć stosowanie chemicznych środków ochrony roślin i gnojowicowania gleb.

#### • **Pomniki przyrody**

Pomniki przyrody przedstawione w Uwarunkowaniach podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Organem sprawującym nadzór nad pomnikami przyrody jest Prezydent Miasta Lubina.

#### • **Stanowiska roślin chronionych**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 27.1. ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin, z dnia 5 stycznia 2012r.

Na rysunku Studium oznaczono występujące na terenie opracowania udokumentowane stanowiska roślin chronionych, podlegające ochronie ścisłej. Łącznie na tym terenie występuje 12 stanowisk ( 8 gatunków chronionych ) podlegających ochronie ścisłej oraz 48 stanowisk (8 gatunków chronionych) podlegających ochronie częściowej. W odniesieniu do dziko występujących roślin, podlegających ochronie ścisłej lub częściowej, obowiązują zasady ochrony określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska. Listę gatunków chronionych przedstawia tabela w części „Uwarunkowania”.

#### • **Stanowiska zwierząt chronionych**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 27.1. ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r., w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

W odniesieniu do gatunków chronionych obowiązują zasady ochrony określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska. Listę chronionych gatunków fauny przedstawia tabela w części „Uwarunkowania”.

#### • **Kompleksy gleb chronionych**

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

• **Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**

Dążenie do uzyskania odpowiednich parametrów zakresie jakości wód wynika m.in. z ustaw: prawo wodne i prawo ochrony środowiska, programów nadrzędnych oraz uwarunkowań związanych z akcesją do Unii Europejskiej. Podstawę polityki wodnej w Unii Europejskiej stanowi Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE od 22 grudnia 2000 r., w której gospodarowanie zasobami wodnymi następuje w zlewniach rzecznych. Głównym celem ramowej dyrektywy jest zapewnienie ochrony wód w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Wymagane jest osiągnięcie dobrej jakości wód powierzchniowych i podziemnych w okresie 15 lat od daty wejścia w życie dyrektywy. Wiąże się to z realizacją szeregu działań w zakresie ochrony wód, w tym oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych. Ustawa prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi. Gospodarowanie wodami powinno być prowadzone z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich ilości i jakości. Ustawa prawo wodne uwzględnia również szczegółowe rozwiązania zawarte m.in. w dyrektywach:

- 96/61/ WE dotyczącej zintegrowanej ochrony przed zanieczyszczeniem,
- 91/271/EEC w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych, która ma na celu zapewnienie skutecznej ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
- 91/676/EEC z dnia 12 grudnia 1991 r. w sprawie ochrony wód przed zanieczyszczeniami spowodowanymi przez azotany pochodzenia rolniczego, tzw. dyrektywa azotanowa.

Cele średniookresowe (2015-2017):

- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
- Zapewnienie mieszkańcom miasta odpowiedniej jakości i ilości wody do picia.
- Rozbudowa i modernizacja systemów dystrybucji i uzdatniania wody.
- Dążenie do zapewnienia odpowiedniej klasy czystości wód powierzchniowych i podziemnych, w tym ze szczególnym uwzględnieniem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 .
- Ochrona przed powodzią.

Kierunki działań:

- Intensyfikacja działań związanych z modernizacją wodociągów.
- Modernizacja i rozbudowa stacji uzdatniania wody w celu dostosowania jakości wody do picia do standardów UE.
- Realizacja programów mających na celu ochronę zlewni, w tym ustanawianie stref ochronnych zbiorników oraz obszarów zasobowych ujęć wód pitnych.
- Przestrzeganie norm dotyczących dopuszczalnego stężenia substancji zawartych w wodach odprowadzanych do rzek z istniejących oczyszczalni, rozbudowa i modernizacja istniejących oczyszczalni.
- Zintensyfikowanie kontroli miejsc nielegalnych odprowadzeń ścieków do wód powierzchniowych.
- Stały monitoring jakości wód i pozostałych obiektów odprowadzających ścieki do wód.
- Przeprowadzenie inwentaryzacji źródeł zanieczyszczeń pochodzenia komunalnego (szamba, dzikie składowiska odpadów), pełna hermetyzacja źródeł generujących zanieczyszczenia.
- Usprawnienie systemów asenizacji indywidualnej w miejscach nie objętych zasięgiem sieci kanalizacyjnej.
- Wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w obszarach zasilania ujęć wody do picia i na obszarach wrażliwych na zanieczyszczenia wód podziemnych (np. zakaz lokalizacji uciążliwego przemysłu, składowisk odpadów, magazynów substancji niebezpiecznych, itp.).
- Wyposażenie miasta na obszarze zalegania GZWP w pierwszej kolejności w kanalizację sanitarną.
- Przestrzeganie zasad stosowania nawozów oraz ograniczenie ich stosowania w dolinach rzek.
- Działania podmiotów gospodarczych w zakresie racjonalnego gospodarowania wodą, w tym zmniejszenia wodochłonności produkcji.

- Ochrona istniejących zadrzewień i wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz obsadzanie cieków i zbiorników wodnych roślinnością wodną (rośliny stanowią filtr dla zanieczyszczeń przenoszonych przez wiatr i wody powierzchniowe).
- Zwiększenie skuteczności oczyszczania ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych we wszystkich jednostkach osadniczych i zakładach przemysłowych.
- Budowa systemów kanalizacyjnych, dostosowanych do charakteru zabudowy jednostek osadniczych z jednoczesnym unieszkodliwianiem odprowadzanych zanieczyszczeń stałych i płynnych zgodnie z wymaganiami wód w odbiornikach w tym likwidacja odprowadzania do rzek substancji ropopochodnych poprzez rozbudowę systemu separatorów.
- Analiza możliwości odbudowy zasobów wód podziemnych i powierzchniowych zlewni Potoku Małomickiego.
- Bieżące utrzymanie koryta rzecznoego wraz z pielęgnacją jego skarp.

Zwiększenie skuteczności ochrony wód podziemnych ma na celu zmniejszenie przenikania zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do warstw wodonośnych. Duże znaczenie będzie mieć zapewnienie właściwej ochrony wód w strefach szczególnie wrażliwych, a więc tam, gdzie podatność na ich zanieczyszczenie jest największa. Do osiągnięcia tego celu konieczne jest uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wszelkich informacji bieżących oraz prognoz dotyczących oddziaływania na środowisko wodne projektowanej zabudowy i wszelkich obiektów, a także obszarów funkcjonalnych na terenie powiatu. Sporządzenie na ich podstawie projektów stref ochronnych, a następnie odpowiednie ich wdrożenie da możliwość sprawowania dostatecznej kontroli nad procesami migracji zanieczyszczeń i tym samym ograniczy degradację wód. Głównymi czynnikami, które powinny być brane pod uwagę są parametry hydrogeologiczne, takie jak głębokość występowania zwierciadła wód podziemnych, litologia i zdolności filtracyjne warstwy wodonośnej, rodzaj i miąższość warstwy glebowej, topografia, a także dane na temat istniejących już obiektów mogących zagrażać jakości wód (magazyny substancji niebezpiecznych i trasy ich przewozu, składowiska odpadów, stacje paliw) oraz urządzeń lub miejsc związanych z pozyskiwaniem wody (ujęcia), a także zbiorników i cieków powierzchniowych.

#### • **Ochrona przed powodzią**

Zgodnie z ustawą prawo wodne na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią. Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania (ustawa prawo wodne).

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią (ustawa prawo wodne):

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań itp.,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji, na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią (ustawa prawo wodne):

- zwolnić od zakazów;
- wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;
- nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Na terenie objętym studium nie występują obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

#### • **Strefy ochrony ujęć wód**

Istniejące na terenie opracowania ujęcia wody zaopatrujące lokalne wodociągi posiadają strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach obszaru użytkowanego jako ujęcie wód. Na ich terenie obowiązują następujące ustalenia i zakazy:

- Wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody.
- Odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęć wody.
- Ograniczanie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej.

– Utrzymanie strefy w porządku i czystości, okresowe koszenie trawy, niedopuszczanie do jej gnicia.

Szczegółowe zasady ochrony źródeł i ujęć wody określają przepisy ustawy, rozporządzenia oraz decyzje ustalające strefy ochronne.

#### • **Kopaliny, działalność górnicza**

Zasady ochrony złóż kopalin określają zapisy ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy prawo geologiczne i górnicze, mówiące m.in. o racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym również kopalin towarzyszących oraz konieczności uzyskania odpowiedniej koncesji.

Na terenie gminy miejskiej Lubin działalność górnicza stanowi jeden z najpoważniejszych problemów dla środowiska, stąd działania w celu wyeliminowania lub zminimalizowania jej negatywnych efektów, stanowią jeden z priorytetów w działaniach na rzecz ochrony środowiska w gminie. Instytucją odpowiedzialną za w/w działania jest przede wszystkim KGHM Polska Miedź S.A. a do głównych zadań należą m.in:

- podjęcie środków niezbędnych do ochrony zasobów złoża,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych,
- przywrócenie do właściwego stanu innych elementów przyrodniczych środowiska oraz elementów infrastruktury poprzez usuwanie szkód górniczych związanych z powierzchnią ziemi oraz obiektami kubaturowymi i liniowymi,
- profilaktyka budowlana,
- aktualizowanie mapy prognozowanego stanu deformacji terenu górniczego.

W rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej.

Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określone na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

W Studium uwzględniono granice obszarów i terenów górniczych dla eksploatacji złóż rud miedzi. W Studium uwzględniono ponadto udokumentowane granice złóż węgla brunatnego oraz kruszywa naturalnego. Zasady gospodarowania złożem kopaliny i ochrony środowiska związane z eksploatacją złoża określają przepisy szczególne.

Na terenie Małomic wyznaczono obszar i teren górniczy „Małomice-Piaskownia”. W decyzji Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 3/E/2014 z dnia 16 czerwca 2014 r. ustalono warunki wydobywania kruszywa naturalnego.

#### • **Filar ochronny**

W złożu rud miedzi „Lubin Małomice” wyznaczono następujące filary ochronne:

- teren chroniony miasta Lubina – wyznaczono filar ochronny kat. I dla miasta Lubina,
- obiekt chroniony kościół pod wezwaniem Matki Boskiej Częstochowskiej - wyznaczono granicę bezpiecznej eksploatacji dla kościoła,
- teren chroniony dla szybów L-III i L-VII – wyznaczono filar ochronny kat. I dla szybów L-III i L-VII i filar ochronny kat. II dla obiektów budowlanych przy szybie L-III i L-VII,
- teren chroniony dla szybów L-I i L-II – wyznaczono filar ochronny kat. I dla szybów L-I i L-II i filar ochronny kat. II dla obiektów budowlanych przy szybie L-I i L-II.

Ze względu na skalę opracowania rysunku Studium nie zaznaczono na nim, filaru ochronnego dla kościoła pod wezwaniem Matki Boskiej Częstochowskiej.

#### • **Szlaki turystyczne**

Zaleca się wprowadzanie nowych szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, miejsc odpoczynku, ścieżek edukacyjnych. W miarę rozwoju turystycznego miasta należy wyznaczyć nowe szlaki oraz ścieżki edukacyjno-turystyczne.

Zaleca się poprawienie jakości i ilości zainwestowania związanego z obsługą tego rodzaju turystyki.

### **3.3. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ**

W celu zachowania i ochrony walorów środowiska przyrodniczego należy przeprowadzić ponowną waloryzację przyrodniczą najcenniejszych obiektów i obszarów na terenie gminy.

Na podstawie dotychczasowych badań stwierdzono na obszarze objętym opracowaniem występowanie obiektów i siedlisk przyrodniczych, których wartość pozwala na objęcie ich ochroną prawną. W związku z powyższym proponuje się utworzenie następujących form ochrony:

- rezerwat przyrody – obszar na wschód od Krzeczyna, w dolinie dopływu Baczyny, obejmujący wilgotne lasy łąkowe, podmokłe łąki i szuwały,
- zespół przyrodniczo – krajobrazowy – obszar doliny Zimnicy i jej dopływu w rejonie Szybów Głównych i Wschodnich, obejmujący podmokłe lasy i łąki,
- użytki ekologiczne – obszar doliny Zimnicy na południe od ul. Zielonej aż do granic miasta z występującymi zbiorowiskami łąkowymi i łąkami,
- pomniki przyrody - na terenie opracowania znajdują się istniejące pomniki przyrody oraz drzewa o najwyższej wartości przyrodniczej postulowane do ochrony,
- pomniki przyrody - grupy głazów narzutowych w Parku Wrocławskim.

### **3.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJ**

Na całym obszarze objętym opracowaniem mamy do czynienia ze środowiskiem antropogenicznie przekształconym. Prawie na całym obszarze miasta występują deformacje powierzchni terenu w następstwie jego osiadania spowodowanego działalnością górnictw (z wyjątkiem Krzeczyna i terenów rolniczych w północno-wschodniej części miasta). Maksymalne osiadania, wynoszące 2 - 2,5 m występują lokalnie w rejonie dawnego Zalewu Małomickiego (wzdłuż linii kolejowej do Głogowa) oraz w rejonie drogi łączącej Oborę z drogą krajową nr 3.

Największą formą antropogeniczną na terenie gminy jest Zalew Małomicki. Miał spełniać funkcje rekreacyjną i przeciwpowodziową, a jego planowana powierzchnia miała mieć 19,08 ha przy pojemności 284 000 m<sup>3</sup>. Obecnie w następstwie obniżania poziomu wód podziemnych i nieszczelnego podłoża nastąpiło wyschnięcie zbiornika. Ponadto w następstwie działalności eksploatacyjnej obserwuje się osiadanie tego terenu średnio ok. 0,2-0,5 m. Po całym terenie rozrzucone są drobne, pojedyncze wyrobiska po eksploatacji piasku, żwiru i gliny, o głębokości 2-4 m.

Zaznacza się tu nieznaczna degradacja powierzchni terenu. Znaczne zmiany wizualne w rzeźbie terenu nastąpiły w strefie lokalizacji Szybów Głównych ZG Lubin w wyniku nagromadzenia na zwałowisku skały płonnej, o wysokości ok. 15 -20 m. Zmiany powierzchni terenu nastąpiły także w rejonach zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej miasta Lubina i obszarów kopalnianych. Lokalnymi, arealnymi deformacjami, związanymi z osiadaniem powierzchni terenu nad strefami eksploatacji rudy oraz odwadniania górotworu objęte jest ok. 90% powierzchni miasta.

### **3.5. OCHRONA POWIETRZA**

Do głównych źródeł emisji zanieczyszczeń na terenie gminy miejskiej Lubin należy zaliczyć emisję niską, emisję ze źródeł komunikacyjnych oraz emisję ze źródeł przemysłowych.

Poza emisją zanieczyszczeń typowych przy spalaniu tradycyjnych paliw, duży problem stanowi spalanie w paleniskach domowych i lokalnych kotłowniach odpadów takich jak opakowania z powłoką aluminiową, butelki PET, powodujących emisję substancji specyficznych do powietrza. Zmniejszenie emisji powinno nastąpić po sukcesywnym wprowadzeniu założeń zawartych w planie zaopatrzenia w ciepło, energię i paliwa gazowe.

Emisja ze źródeł komunikacyjnych stanowi rosnące zagrożenie zwłaszcza w rejonach gdzie drogi krajowe i droga wojewódzka przebiegają przez ścisłe centrum miasta. Zmniejszenie emisji komunikacyjnej będzie następować poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego z tych obszarów. Budowa południowej obwodnicy miasta Lubina oraz drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej przyczyni się do znacznego zmniejszenia ruchu samochodowego i emisji spalin w centrum miasta.

Zasady dążenia do zapobiegania i zmniejszania zanieczyszczenia powietrza spowodowanego emisją z zakładów przemysłowych zostały określone w dyrektywie Rady 84/360/EWG. Dyrektywa ta realizuje zasadę prewencji i regułę ostrożności, uzupełniając ją koncepcją BATNEEC (najlepsza dająca się zastosować technologia nie wymagająca nadmiernych kosztów). Najnowszy sposób rozumienia tej koncepcji jest zawarty w dyrektywie Rady nr 96/61/WE z dnia 24 września 1996 r. w sprawie zintegrowanego zapobiegania i kontroli zanieczyszczeń (IPPC).

W prawie wspólnotowym wymagania dotyczące jakości urządzeń ochronnych powiązane są ściśle z problematyką dopuszczalnej emisji – emisja jest dopuszczalna, gdy nie można jej zlikwidować lub ograniczyć mimo zastosowania najlepszej dostępnej techniki (BAT / Best Available Techniques.).

Cel średniookresowy (2015 - 2017):

Spełnienie wymagań ustawodawstwa UE w zakresie jakości powietrza na terenie miasta oraz poprawa obecnej jakości powietrza.

Kierunki działań:

- Klasyfikacja jakości powietrza w mieście zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
- Realizacja zadań wynikających z wymaganych obowiązujących programów ochrony powietrza dla stref w których przekroczono poziomy zawartości substancji szkodliwych.
- Modernizacja procesów technologicznych i systemów energetycznych.
- Instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń powstałych w procesach technologicznych oraz poprawa sprawności obecnie funkcjonujących urządzeń.
- Wprowadzanie i wdrożenie zintegrowanych pozwoleń w zakładach znajdujących się na liście instalacji IPPC.
- Wprowadzanie systemów zarządzania środowiskiem (ISO 14000).
- Wdrażanie nowoczesnych technologii, przyjaznych środowisku (BAT).
- Likwidacja niskiej emisji.
- Upowszechnianie przyjaznego środowiska budownictwa poprzez stosowanie materiałów energooszczędnych, termomodernizacja budynków.
- Modernizacja dróg i budowa obejść drogowych miejscowości (m.in. drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej).
- Egzekwowanie reżimów emisji spalin przez użytkowników pojazdów.
- Rozbudowa tras rowerowych oraz propagowanie ekologicznych form transportu.
- Wspieranie i promowanie indywidualnych działań polegających na przechodzeniu na ekologiczne rodzaje paliw.
- Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii, przeprowadzenie szczegółowych badań lokalnych dotyczących wykorzystania energii odnawialnej przez potencjalnych inwestorów.
- Edukacja społeczeństwa między innymi w zakresie zagrożeń wynikających ze spalania odpadów, racjonalnego wykorzystania energii.
- Zwiększenie nasadzeń, przede wszystkim zielenią przyuliczną, w tym także nasadzanie żywopłotów wokół boisk szkolnych i placów zabaw.
- Współpraca z sąsiednimi gminami i powiatami w zakresie ochrony powietrza.

### 3.6. OCHRONA PRZED HAŁASEM I PROMIENIOWANIEM

Na terenie gminy miejskiej Lubin uciążliwości związane z hałasem są spowodowane przede wszystkim przez komunikację drogową. Pomiary uciążliwości hałasu przeprowadzone w 2006 r. wykazały znaczne przekroczenia dopuszczalnych wartości przy głównych drogach przebiegających przez teren miasta (głównie wzdłuż drogi nr 3). Zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska dla obszaru przekroczeń dopuszczalnych norm jakości hałasu należy sporządzić program ochrony środowiska przed hałasem (podstawą dla jego sporządzenia są tzw. mapy akustyczne).

W 2007 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad sporządziła mapę akustyczną dla drogi krajowej nr 3 na odcinku Polkowice – Lubin/przeście 1 w ramach prac nad opracowaniem map akustycznych dla dróg krajowych o natężeniu ruchu  $\text{SDR} > 16\,400$  pojazdów na dobę. Ustalenia wynikające z w/w dokumentu należy uwzględnić przy opracowywaniu lub wprowadzaniu zmian do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku budowy drogi ekspresowej S-3 nastąpi poprawa klimatu akustycznego dla istniejącej drogi krajowej nr 3 na terenie miasta Lubin, szacuje się, że poziom hałasu notowanego na pierwszej linii zabudowy będzie niższy o 3,8 - 8,0 dB w porze dziennej i o 4,8 - 8,2 dB w porze nocy.

Głównym działaniem z zakresu ochrony przed polami elektromagnetycznymi będzie prowadzenie badań, które pozwolą na ocenę skali zagrożenia promieniowaniem (WIOŚ). Ważnym zadaniem służącym do realizacji celu będzie wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed promieniowaniem (II PEP). Zapisy te będą podstawą do wprowadzenia stref ograniczonego użytkowania wokół urządzeń elektroenergetycznych, radiokomunikacyjnych i radiolokacyjnych gdzie rejestruje się przekroczenie dopuszczalnych poziomów promieniowania niejonizującego. W przypadku nowych urządzeń należy poszukiwać niskokonfliktowych lokalizacji.

Cele średniookresowe (2015 - 2017):

- Zmniejszenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego, zwłaszcza na terenach zabudowanych.
- Bieżąca kontrola źródeł emisji promieniowania elektromagnetycznego i radiacyjnego.

Kierunki działań:

- Prowadzenie monitoringu i dokonanie oceny akustycznej miejsc o największym natężeniu ruchu.
- Ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego poprzez poprawę nawierzchni dróg.
- Budowa południowej obwodnicy Lubina oraz drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej.
- Budowa ekranów akustycznych, wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów ulicznych.
- Wprowadzanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów odnośnie standardów akustycznych dla poszczególnych terenów.
- Preferowanie lokalizacji niskokonfliktowych dla środowiska przy opiniowaniu raportów oddziaływania na środowisko.
- Prowadzenie badań poziomów pól elektromagnetycznych.
- Wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów poświęconych ochronie przed promieniowaniem (m.in. ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenów znajdujących się w tzw. pasie technologicznym elektroenergetycznych linii przesyłowych i dystrybucyjnych 110kV).

## **4. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

### **4.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

W Studium określa się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

- Zachowanie obiektów zabytkowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację, adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów.
- Zachowanie i porządkowanie historycznych układów urbanistycznych oraz porządkowanie ich struktury przestrzennej.
- Rozwój budownictwa w oparciu o istniejące zabytki na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji.
- Rozwój turystyki poprzez wykorzystanie zabytków architektury jako walorów krajoznawczych.
- Utrzymanie stref ochrony konserwatorskiej.
- Przekształcanie oraz waloryzację obiektów dysharmonijnych i obszarów zdegradowanych.
- Podporządkowanie i wpisywanie nowej zabudowy w krajobraz.

Dla osiągnięcia określonego wyżej celu w zakresie ochrony zabytków określa się następujące kierunki działań:

- wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala zasady postępowania w ich obrębie w procesie zagospodarowania terenu
- utrzymuje się status ochronny obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego; ochroną proponuje się objąć również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- wyznacza się obszary i obiekty do przekształceń i rehabilitacji, waloryzacji oraz ustala się zasady ich zagospodarowania
- proponuje się opracowanie i realizowanie programu konserwatorskiego w celu ratowania najcenniejszych zabytków
- proponuje się opracowanie i uchwalenie lokalnej polityki finansowej i preferencyjnej dla ratowania zabytków, a także opracowanie systemu promocji dla noworealizowanych obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych, w szczególności dla obiektów projektowanych i realizowanych w tradycyjnej konstrukcji i formie
- zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prezydent miasta zobowiązany jest do sporządzenia na okres 4 lat gminnego programu opieki nad zabytkami. Gminny program opieki nad zabytkami przyjmuje rada gminy, po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu delegatura w Legnicy.

Program ten ma na celu w szczególności:

- włączenie problemów ochrony zabytków do systemu zadań strategicznych, wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- uwzględnianie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami,
- określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków,
- podejmowanie przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z opieką nad zabytkami.

Z realizacji programu prezydent miasta sporządza, co 2 lata, sprawozdanie, które przedstawia radzie gminy.



## 4.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

Szczegółowe sposoby ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego powinny być przesądzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się wprowadzenie w planach miejscowych innych (np. dodatkowych, bardziej szczegółowych lub mniej szczegółowych) zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego. Pod pojęciem wojewódzka ewidencja zabytków należy rozumieć ewidencję, o której mowa w art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wykaz stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Dla realizacji określonego celu w zakresie ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego w Studium określa się w szczególności:

- **Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych:**
  - 1) cmentarze,
  - 2) stanowiska archeologiczne,
  - 3) obiekty architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków,
  - 4) obiekty architektury i budownictwa wskazane do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków.
- **Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych:**
  - 1) strefa „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta,
  - 2) strefy „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta,
  - 3) strefa „W” ścisłej ochrony relikwów archeologicznych,
  - 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

## 4.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Wprowadza się zróżnicowane pod względem przedmiotu ochrony i reżimów ochronnych, strefy ochrony konserwatorskiej. Objęto nimi obszary uznane za szczególnie ważne pod względem przekazu kulturowego.

Na rysunku Studium wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta
  - strefę „B” obszar nowożytnego układu urbanistycznego miasta
  - strefę „W” ścisłej ochrony relikwów archeologicznych
  - strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- **Strefa „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta**

obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn.: rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego, w którym ochronie prawnej podlegają również podpowierzchniowe nawarstwienia antropogeniczne, związane z rozwojem przestrzennym (w tym relikty: murów, systemów wodociągowych, fortyfikacji, itp.). W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz do zachowania i ucytelnienia historycznego układu przestrzennego, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych a także historycznych linii zabudowy, podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.

Strefa „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta, obejmuje obszar miasta Lubin, którego granice biegną po zewnętrznej stronie murów miejskich, (wyznaczono na rysunkach Studium).

**W strefie „A” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:**

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych i kompozycje zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników; ciek i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);

- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- poszczególne obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- należy podtrzymać funkcje historyczne utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- wszelkie zamierzenia i działania na obszarze strefy „A” należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie urzędy (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

Poza wymienionymi powyżej badaniami archeologicznymi mogą to być opracowania architektoniczne, urbanistyczne, badania stratygraficzne, dendrologiczne, dendro-chronologiczne, itp. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

W obrębie strefy „A” według art. 36, ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków,
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- prowadzenie badań archeologicznych,
- przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
- dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów.

• **Strefa „B” obszar nowożytnego układu urbanistycznego miasta**

obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefę „B” obszaru nowożytnego układu urbanistycznego miasta, wyznaczono na rysunkach Studium m.in. dla następujących obszarów miasta Lubin:

- zespół urbanistyczno-przestrzenny w granicach XIX – wiecznej zabudowy, sięgającej również początków XX – wieku, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Odrodzenia, Kolejową (do torów kolejowych), 1-Maja, Tysiąclecia, Armii Krajowej i Kopernika;
- zespół koszarowo-mieszkalny wraz z zapleczem dawnego garnizonu, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Armii Krajowej, Składowa, Księcia Ludwika I, Kilińskiego i al. Niepodległości (ze strefy „B” należy wyłączyć strefę „A” obejmującą teren dawnego zespołu koszarowego);
- zespół szpitala górniczego, zespół dawnego szpitala i zakładu opiekuńczego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie;
- zespół urbanistyczny dawnej wsi Stary Lubin, w granicach siedliska.
- zespół architektoniczny – tzw. „stare koszary” u zbiegu ulic: Bema i 1 Maja.

Granica strefy przebiega po zewnętrznej stronie wyżej wymienionych ulic.

**W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:**

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;
- nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej; nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycje wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **4.4. OCHRONA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH**

##### **• Strefa „W” ścisłej ochrony reliktyw archeologicznych**

obejmuje ochroną tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, a charakteryzujących się własną formą krajobrazową, wyróżniającą się w rzeźbie terenu. Obiektami tymi mogą być: grodziska wraz z otaczającymi je fosami, pojedyncze kurhany lub cmentarzyska kurhanowe, fortalicje, groble, wały, itp.

Strefę „W” ścisłej ochrony reliktyw archeologicznych wyznaczono dla grodziska wczesnośredniowiecznego (stanowisko archeologiczne nr 4/7/73-20 AZP).

##### **W strefie „W” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:**

- zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna niezwiązana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
- dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, kultowych, rekreacyjnych lub innych;
- wszystkie wymienione powyżej działania należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

##### **• Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**

obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Dotyczy to głównie miejscowości i przedmieść miast o metryce średniowiecznej, które często w swoim współczesnym układzie zachowały średniowieczny układ.

Strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wyznaczono dla:

dawnych wsi o metryce średniowiecznej: Stary Lubin i Małomice w granicach siedliska, a także dla przedmieścia średniowiecznego miasta Lubin, która ograniczona jest tu ulicami: Kolejową, 1 Maja, M. Skłodowskiej-Curie, Armii Krajowej, Składową, I. J. Paderewskiego, Gen. W. Sikorskiego, Odrodzenia. Granica strefy przebiega po zewnętrznej stronie wyżej wymienionych ulic.

##### **W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:**

- wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Powyższe strefy ochrony konserwatorskiej powinny być wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku ustalania inwestycji w trybie rozprawy administracyjnej obowiązuje zgodność z ustaleniami Studium.

##### **• Wymagania dotyczące stanowisk archeologicznych**

Na rysunku Studium oznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (spis w załączniku). Wszystkie stanowiska archeologiczne są zabytkami i jako takie podlegają ochronie i opiece zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **• Wymagania dotyczące pozostałych terenów**

Obszary bez rozpoznanych stanowisk archeologicznych oraz obszary nieobjęte strefą „A” lub strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach administracyjnych miasta Lubin, podlegają ochronie konserwatorskiej wynikającej z przepisów odrębnych.

#### **4.5. OCHRONA ZABYTEKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI**

##### **• Parki, cmentarze, szpalery i aleje**

Tereny te najczęściej stanowią integralną część jednego z obszarów chronionych strefą lub niekiedy występują samoistnie. Na terenie cmentarza (Krzeczyn przy ul. Przemysłowej w Lubinie) wpisanego do rejestru zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- cmentarz należy utrzymywać w porządku, zabezpieczyć przed dewastacją, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na terenie cmentarza w Krzeczynie wszelkie prace mają być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochrona konserwatorska układów zieleni zmierza do:

- Zachowania terenu zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych.
- Nie dopuszczenia do dzielenia tych obszarów na działki użytkowe, a w miarę możliwości zachowania własności w całości lub dążenia do scalania gruntów.
- Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz innymi przepisami odrębnymi.
- Wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych: folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako krajobrazowe — bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.
- Aleje i szpalery należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych. Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.

#### **4.6. REJESTR ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

Pełnej ochronie podlegają obiekty ujęte w rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego (rejestr w części Uwarunkowania).

Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ponadto postuluje się dalsze wpisywanie do rejestru zabytków najcenniejszych obiektów reprezentatywnych dla wszelkich typów i rodzajów zabytków tu występujących.

#### **4.7. EWIDENCJA ZABYTEKÓW**

Mniej rygorystycznym wymogom podlegają obiekty architektoniczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy (spis w załączniku).

Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Postuluje się bieżącą aktualizację i uzupełnianie ww. ewidencji.

#### **4.8. ZALECENIA I WNIOSKI**

Należy opracować programu konserwatorski w celu ratowania najcenniejszych zabytków. Koordynatorem powyższego programu winien być lokalny samorząd przy współpracy z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy. W realizacji tego programu czynny udział powinna wziąć lokalna społeczność.

W najogólniejszych zarysach program ratowniczy winien polegać na rewitalizacji i włączeniu obiektów zabytkowych w nurt turystyki i usług (restauracje, kawiarnie, hotele, itp.). Lokalny samorząd winien zachęcać i stwarzać warunki do inwestowania w obiekty o walorach kulturowych.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ**

### **5.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ**

Pomimo wysokiej wartości wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej rolnictwo nie będzie odgrywać dużej roli w gospodarce tak uprzemysłowionego miasta, jakim jest Lubin. Miasto może natomiast stanowić m.in. ośrodek obsługi rolnictwa dla gmin powiatu lubińskiego.

Podstawowym kierunkiem produkcji rolniczej będzie produkcja roślinna z przewagą uprawy zbóż. Jednak wskazane by było, aby produkcja rolnicza surowca do bezpośredniego spożycia była ograniczana na korzyść produkcji np. materiału szkółkarskiego roślin ozdobnych. Produkcja zwierzęca w obszarze opracowania ma symboliczne znaczenie.

Konieczne jest przyspieszenie procesów restrukturyzacyjnych w kierunku trwałego zagospodarowania gruntów znajdujących się w Zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Tworzenie przez rolników grup producenckich może ułatwić im rozwijanie różnych form produkcji oraz zagospodarowanie pól rolnych.

Wskazane jest zalesienie gruntów rolniczych niskiej jakości lub zdegradowanych.

### **5.2. USTALENIA STUDIUM DLA TERENÓW ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

#### **• Tereny użytków rolnych**

Zaleca się ochronę wskazanych na rysunku Studium terenów rolnych przed zainwestowaniem. Obszary gleb niskiej jakości lub zdegradowanych można przeznaczyć pod zalesienia lub na cele nierolnicze. Ochronie użytków rolnych służyć będzie również prawidłowa agrotechnika oraz pielęgnacja istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych (ochrona przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz przed erozją).

#### **• Tereny lasów**

Obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Gospodarka leśna w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa powinna być prowadzona zgodnie z „Planem Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Lubin”. Nadzór nad lasami nie stanowiącymi własności Skarbu Państwa prowadzi Starosta Powiatu Lubińskiego. Gospodarkę leśną na terenie lasów należących do Gminy Miejskiej Lubin prowadzi Prezydent Miasta Lubina, na podstawie dokumentu pn. „Inwentaryzacja stanu lasów Miasta Lubin, województwo dolnośląskie”, który sporządza i aktualizuje Starosta Powiatu Lubińskiego.

Wszystkie lasy w obszarze opracowania to lasy ochronne zaliczane do dwóch kategorii ochronności: lasy chroniące środowisko przyrodnicze - w granicach administracyjnych miasta Lubin oraz lasy wodochronne. Największy obszar lasów wodochronnych znajduje się w północno-zachodniej części miasta.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **6.1. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEGO**

W Studium, stosownie do skali opracowania, wyznaczono siedem głównych rodzajów zagospodarowania terenu:

Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami – (M, MN, MU, MUW).

Tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami – (U, UST, ZI, ZP, ZC).

Tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami – (UCS, UC, UK, UM, UH, AG, AG/NU/EE/C, AGP, AGP/NU/EE/C, PG).

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolami – (RO, MR, RP, RZ).

Tereny środowiska przyrodniczego oznaczone symbolami – (RL, ZN, WS).

Tereny komunikacji oznaczone symbolami – (KK, KS, LK, S-3, GP, G, Z, L, istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice dojazdowe).

Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami – (WW, NO, EE, EG, NU, NU/CZ).

Określone na rysunku Studium linie podziału terenów o różnych funkcjach mają charakter orientacyjny (na rysunku Studium zastosowano daleko idące uproszczenia zapisu graficznego). W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę granic. Dokładne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu powinny zostać ustalone na etapie opracowania planów miejscowych.

Przebieg dróg należy traktować jako orientacyjny. Może być uściślony i skorygowany na etapie rozwiązań szczegółowych w planach miejscowych. Przy projektowaniu nowych układów komunikacyjnych należy uwzględnić potrzebę rozmieszczenia uzbrojenia wodociągowo-kanalizacyjnego oraz pozostałej infrastruktury oraz ścieżek rowerowych. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi, na wszystkich terenach w granicach miasta Lubina.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację (wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) nowych inwestycji infrastrukturalnych nie ujętych w Studium pod warunkiem, że plan uwzględni wszystkie istniejące uwarunkowania i nie naruszy głównych zasad polityki przestrzennej określonych w niniejszym opracowaniu.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się w planach miejscowych zachowanie sposobów użytkowania terenów według stanu na dzień przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uznaje się je jako zgodne z ustaleniami Studium. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjęcie w mpzp dla istniejącej zabudowy wskaźników urbanistycznych wynikających z obecnego stanu zagospodarowania terenu.

Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie, w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).

Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjęcie w mpzp dla nowej zabudowy, wartości wskaźników urbanistycznych niższych, niż wartości maksymalne wymienione w Studium. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjęcie w mpzp dla nowej zabudowy wskaźników większych do 20%, niż podane maksymalne wskaźniki w Studium w celu nawiązania skalą i gabarytami do istniejącej zabudowy.

Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych, jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego Studium i odrębnymi przepisami.

Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry oddziaływań górniczych, które każdorazowo przed przystąpieniem do projektowania wyżej wspomnianych obiektów budowlanych można uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.

Dopuszcza się na terenie miasta lokalizację, z zachowaniem ustaleń konserwatora zabytków, systemów nośników reklamowych (tablic i urządzeń reklamowych) o maksymalnej powierzchni reklamy: 12m<sup>2</sup>.

## 6.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

### • **Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie Studium został zrealizowany przede wszystkim poprzez wyznaczenie nowych terenów przydatnych do zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się dalszy rozwój, głównie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, (domy wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej) i wielorodzinnego.

Terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest więcej niż wynikałoby to z obecnej tendencji demograficznej. Powodem takiego działania jest potrzeba poprawy standardów mieszkaniowych, możliwość w miarę swobodnego wyboru miejsca przez inwestorów i władze gminy oraz zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy bez potrzeby nadmiernego jej zagęszczania.

Nową zabudowę lokalizuje się w pobliżu istniejącego zainwestowania oraz na obszarach luk inwestycyjnych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej możliwa jest również lokalizacja obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcji nieuciążliwej związanych z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, placów manewrowych, parkingów i miejsc postojowych a także zieleni urządzonej. Uciążliwość funkcji usługowo – produkcyjnych musi się zamykać w granicach własnej działki i nie może wykluczać funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na funkcje mieszkaniowo – usługową.

### • **Ogólne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy.**

W miejscowych planach należy dla terenów mieszkaniowych stosować poniższe zasady.

Należy unikać lokalizacji „w szarym polu” z dala od terenów zainwestowanych. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez uzupełnianie ciągów i kwartałów zabudowy. Zaleca się tworzenie niedużych zespołów umożliwiających powstawanie wspólnot mieszkaniowych. Należy uwzględnić możliwość zlokalizowania lokalnego ośrodka usługowego oraz zapewnić możliwość zrealizowania programu wypoczynku codziennego mieszkańców. Dla poszczególnych zespołów zaleca się komponować budynki o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego. Zasady lokalizacji nowych garaży wolnostojących do ustalenia w planie miejscowym.

Na terenach nowoprojektowanej zabudowy poza strefą ochrony konserwatorskiej A i B dopuszcza się zabudowę o różnorodnym charakterze, zachowującą prawidłowe relacje z zabudową sąsiadującą, uwzględniającą uwarunkowania funkcjonalne, krajobrazowe i kulturowe.

Dla nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rezydencjonalnej ustala się następujące minimalne wielkości działek:

- zabudowa szeregowa – 250m<sup>2</sup>,
- zabudowa bliźniacza – 500m<sup>2</sup>,
- zabudowa wolnostojąca – 600m<sup>2</sup>,
- zabudowa zagrodowa – 1500m<sup>2</sup>,
- zabudowa rezydencjonalna – 2000m<sup>2</sup>.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej z usługami – 5,0,
- dla zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rezydencjonalnej – 1,8,
- dla zabudowy jednorodzinnej z usługami – 2,5,
- dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcji nieuciążliwej – 3,0

Określone na rysunku Studium granice projektowanych terenów mieszkaniowych są orientacyjne. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.



• **Ustalenia studium dla terenów mieszkaniowych**

**Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **M**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej) brutto, wraz z zabudową gospodarczą, obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe), niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, parkingami, zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców, na terenach M wzdłuż ulicy Chocianowskiej (pomiędzy ulicami Jana Pawła II i Stary Lubin) i wzdłuż obwodnicy (pomiędzy ulicami Hutniczą i Chocianowską) dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych, dopuszcza się zespoły garaży,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MN**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej), zagrodowej i rezydencjonalnej brutto, wraz z zabudową gospodarczą oraz obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe), niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, parkingami, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rezydencjonalnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- dla nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MU**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej brutto, wraz z zabudową gospodarczą, oraz niewielkimi obiektami produkcji nieuciążliwej związanymi z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, parkingami, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady). Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze,
- po stronie zachodniej skrzyżowania ulicy Chocianowskiej i Jana Pawła II dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

**Teren zabudowy wielofunkcyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MUW**

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (zaleca się aby główną funkcją terenu była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna a rolę funkcji uzupełniającą pełniły: zabudowa wielorodzinna lub zabudowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe i ponadpodstawowych, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, usługi komercyjne, zielen parkowa i inne) brutto, wraz z zabudową gospodarczą, oraz niewielkimi obiektami produkcji nieuciążliwej związanymi z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, parkingami, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- dopuszcza się obiekty o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych,
- należy przewidzieć lokalizację dzielnicowego ośrodka usługowego dla terenu na Małomicach,
- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenach mieszkaniowych wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

### **6.3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

#### **• Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój usług dla potrzeb mieszkańców oraz ludności zamieszkowej. W Studium zaznaczono niektóre istniejące obiekty usług podstawowych oraz ponadpodstawowych. Ze względu na skalę opracowania, na rysunku Studium wyodrębniono tylko niektóre tereny przeznaczone pod nowe usługi podstawowe, pozostawiając swobodę wyboru przyszłym inwestorom.

W Studium proponuje się wyznaczyć 3 centra usług ogólnomiejskich oraz 6 mniejszych ośrodków usług ponadpodstawowych pełniące jednocześnie funkcję obszarów przestrzeni publicznej. Do ogólnomiejskich centr zaliczono: istniejące centrum Stare Miasto, proponowane centrum wzdłuż ul Jana Pawła II oraz projektowane pomiędzy ulicami Sikorskiego, Wrocławską i Paderewskiego. Do ośrodków usług ponadpodstawowych zaliczono: w jednostce Centrum pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Składową i Księcia Ludwika I, w jednostce Ustronie w centralnej części wzdłuż ul. Hutniczej oraz na północy pomiędzy ul. Hutniczą, obwodnicą i terenami kolejowymi, w jednostce Przylesie w centralnej części, w jednostce Krzeczyn w zachodniej części oraz w jednostce Małomice na terenach zabudowy wielofunkcyjnej.

Baza placówek oświatowych jest ogólnie dobrze rozwinięta jednakże są tereny, na których zaobserwować można ich niedorozwój. Należy przewidzieć lokalizację przedszkoli w południowo – wschodniej części jednostki Ustronie na obszarze Starego Lubina oraz osiedla Ustronie I, w jednostce Małomice na obszarze istniejącej zabudowy oraz w miarę rozwoju zabudowy we wschodniej jej części, południowej części jednostki Przylesie oraz w miarę rozwoju zabudowy w południowo – zachodniej części jednostki Krzeczyn.

Należy przewidzieć możliwość lokalizacji szkół podstawowych w południowej części jednostki Ustronie na obszarze Starego Lubina, w jednostce Małomice na obszarze istniejącej zabudowy oraz w miarę rozwoju zabudowy we wschodniej jej części, w jednostce Krzeczyn w miarę rozwoju zabudowy w południowo – zachodniej jej części.

Należy przewidzieć możliwość lokalizacji szkół gimnazjalnych we wschodniej części jednostki Ustronie na obszarze osiedla Ustronie I, oraz w miarę rozwoju zabudowy w północno - wschodniej części jednostki Przylesie, w jednostce Małomice na obszarze istniejącej zabudowy oraz w miarę rozwoju zabudowy we wschodniej jej części, w jednostce Krzeczyn w miarę rozwoju zabudowy w południowo – zachodniej jej części w powiązaniu z obsługą miejscowości Krzeczyn Wielki i Mały, Chróśnik, Górzycza. Należy przewidzieć możliwość lokalizacji szkół ponadgimnazjalnych na terenie jednostki Ustronie oraz w dalszej perspektywie na terenie jednostki Małomice.

W Lubinie funkcjonuje kino Helios w Galerii Handlowej – Cuprum Arena. Zaleca się lokalizację na terenie jednego z ośrodków usługowych centrum wystawienniczego, teatru, sali koncertowej. Na terenie miasta znajduje się uniwersalna hala sportowo – widowiskowa. Na terenie jednostki Małomice możliwość lokalizacji kościoła.

Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest, w miarę pojawiających się potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej oraz projektowanej. Zaleca się podwyższenie standardu obiektów usługowych poprzez remonty i powiększenie przestrzeni usługowej. W zależności od potrzeby dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów. Istnieje konieczność poprawy oferty usługowej poprzez zwiększenia ilości punktów handlu, gastronomii, rzemiosła.

Istniejąca na obszarze Studium baza sportowo - turystyczno – rekreacyjna jest niewystarczająca dla potrzeb rozwoju miasta i powiatu. Oprócz istniejących wyznaczono nowe tereny do rozwoju tego rodzaju usług w jednostce Małomice, Ustronie, Krzeczyn oraz Przylesie. Zaleca się przywrócenie funkcji rekreacyjno - sportowej ośrodkowi Małomice. Na terenach tych należy przewidzieć lokalizację usług handlu i gastronomii oraz wprowadzić maksymalną ilość zieleni średniej i wysokiej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się usługi sportowo – turystyczno – rekreacyjne poza terenami wyznaczonymi na rysunku Studium.

Na obszarze Studium zaproponowano nowe tereny zieleni parkowej głównie na obszarze jednostki Ustronie, Krzeczyn oraz Małomice, oraz powiększenie terenów cmentarza w jednostce Przemysłowy Lubin. Proponuje się utworzyć ogród zoologiczny na terenie Parku Wrocławskiego w jednostce Centrum. Wiosna 2014 r. otwarto na terenie Parku Wrocławskiego Centrum Edukacji Przyrodniczej i „Ptaszarnie” (ok. 33 woliery z 62 gatunkami ptaków).

Zarówno tereny sportowo - turystyczno – rekreacyjne jak i tereny parkowe pełnią funkcję obszarów przestrzeni publicznej.

Określone na rysunku Studium granice projektowanych infrastruktury społecznej są orientacyjne. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

#### • **Ustalenia studium dla terenów infrastruktury społecznej**

**Teren usług** - oznaczony na rysunku studium symbolem - U

Tereny ważniejszych usług centrotwórczych w tym podstawowych i ponadpodstawowych na wydzielonych działkach (oświaty i wychowania, zdrowia, kultury, administracji w tym administracji kopalnianej i łączności, działalności finansowej, obsługi turystyki, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne) wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,
- dla nowej zabudowy usługowej ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 3,0,
- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym,
- dla terenów U, znajdujących się w granicy lotniska Lubin, każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granic lotniska, wymaga wydania, na wniosek zarządzającego lotniskiem Lubin, zezwolenia prezesa urzędu Lotnictwa cywilnego,
- dopuszcza się na dz. nr 728/1 obręb 9, lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Na terenie dawnego dworca PKS zabudowanego obiektami handlowymi dopuszcza się stanowiska autobusowe. Proponuje się przeniesienie PKS na teren projektowanego centrum przesiadkowego – dawny dworzec PKP.

**Teren usług sportu i rekreacji** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UST**

Tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku (w tym ogród zoologiczny) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy usług sportu i rekreacji ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- dla nowej zabudowy usług sportu i rekreacji ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 3,0,
- zabudowa zharmonizowana z krajobrazem,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, hotele),
- w przypadku rozbudowy lotniska dopuszcza się włączenie przyległych terenów UST do terenu lotniska.

**Teren zieleni izolacyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZI**

Tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury),
- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

**Teren zieleni parkowej i zieleni urządzonej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZP**

Tereny parków i zieleni urządzonej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zachowanie istniejącej zieleni parkowej,
- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowania terenu (gastronomia, boiska do gier, place zabaw, obiekty małej architektury),
- dla terenu zlokalizowanego pomiędzy terenami kolei, ul. Skłodowskiej oraz łącznikiem ul. Skłodowskiej i drogi krajowej nr 3 dopuszcza się lokalizację przystanku komunikacji kolejowej,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla ludności.

**Teren cmentarzy** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZC**

Tereny cmentarzy wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w strefie sanitarnej cmentarza, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszcza się uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające i towarzyszące funkcji podstawowej.

## 6.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

### • Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

Studium zakłada zwiększenie potencjału aktywności gospodarczej miasta zapewniającego nowe miejsca pracy oraz powiększającego dochody budżetu gminy. W tym celu wyznaczono nowe tereny aktywności gospodarczej o różnym stopniu uciążliwości.

Tereny usług wielkoodhandlowych zlokalizowane są w południowej części jednostki Centrum, wzdłuż ulicy Jana Pawła II, w północnej części jednostki Przylesie, w północnej części jednostki Przemysłowy Lubin przy ul. M. C. Skłodowskiej oraz w Małomicach.

Usługi komercyjne zlokalizowane są głównie na terenie jednostki: Krzeczyn, Przemysłowy Lubin, Centrum, Małomice oraz Ustronie. Tereny aktywności gospodarczej zlokalizowano głównie w jednostce: Przemysłowy Lubin, Krzeczyn, Ustronie, Małomice i Centrum. Dla terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w jednostce Przemysłowy Lubin zaleca się utworzyć centrum logistyczne w powiązaniu z terenem istniejącego lotniska. Na obszarze jednostki Przemysłowy Lubin przy Al. Niepodległości (obecnie ul. Granitowa) zlokalizowana jest część Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (LESS). Dopuszcza się włączenie do Specjalnej Strefy Ekonomicznej terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych: na południe od alei Generała Maczka, przy węźle S-3 Lubin Zachód oraz przy terenie byłej elektrociepłowni.

Tereny przemysłu wydobywczego funkcjonują w jednostce Przemysłowy Zachód.

Dla terenów położonych w jednostce Krzeczyn, Ustronie i Przemysłowy Lubin należy wprowadzić wewnętrzny układ komunikacyjny dla bezpośredniej obsługi poszczególnych obiektów.

Wybór konkretnego terenu oraz wielkość działki do zainwestowania pozostawia się do decyzji władz gminy w porozumieniu z poszczególnymi inwestorami. W celu niedopuszczenia do chaotycznej zabudowy oraz niewłaściwej gospodarki gruntami zaleca się prowadzenie polityki przestrzennej, polegającej na opracowywaniu kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określone na rysunku Studium granice projektowanych terenów aktywności gospodarczej są orientacyjne. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania w/w terenów należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

### • Ustalenia studium dla terenów rozwoju aktywności gospodarczej

**Teren centrum usług „Stare Miasto”** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UCS**

Tereny centrum usług ogólnomiejskich „Stare Miasto” wraz z zabudową mieszkaniową, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 4,0,
- preferuje się różne nieuciążliwe usługi, głównie o charakterze centrotwórczym (usługi kultury, handel, gastronomia, działalność finansowa, administracja, obsługa turystyczna, usługi oświaty),
- dopuszcza się obiekty o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych
- w Rynku na miejscu byłego pawilonu handlowego dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o dużej powierzchni, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:
  - obiekt o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego,
  - należy nawiązać w podziale elewacji do parcel średniowiecznych i ich granice odwzorować w architekturze budynku,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenie jednostki Stare Miasto nie dopuszcza się lokalizacji parterowych pawilonów handlowo – usługowych,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym,

- nowa i modernizowana zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej.

**Teren centrum usługowo-mieszkaniowe „Śródmieście”** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UC**

Tereny centrum usług ogólnomiejskich „Śródmieście” wraz z zabudową mieszkaniową, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 4,0,
- preferuje się różne nieuciążliwe usługi, głównie o charakterze centrowym (usługi kultury, handel, gastronomia, działalność finansowa, administracja, obsługa turystyczna, usługi zdrowia),
- dopuszcza się usługi oświaty i wychowania, rzemiosła,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenie jednostki Stare Miasto nie dopuszcza się lokalizacji parterowych pawilonów handlowo – usługowych,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym,
- nowa i modernizowana zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi,
- dopuszcza się budowę lądowiska dla śmigłowców ratunkowych przy Regionalnym Centrum Zdrowia Sp. z o.o., w celu ochrony ścieżek podejścia i startu do lądowiska śmigłowców, w mpzp należy wprowadzić odgraniczenia w wysokości sąsiednich obiektów (budowli) tak, aby nie przekraczały one wysokości powierzchni ograniczających wysokość obiektów w otoczeniu lądowiska dla śmigłowców.

**Teren usług komercyjnych** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UK**

Tereny usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług i działalności produkcyjnych, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 3,0,
- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa samochodów, turystyka, obsługa firm, finanse, administrację), działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw,
- dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową towarzyszącą usługom,
- dopuszcza się na dz. nr 193 obręb 7, lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

**Teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UM**

Tereny usług (komercyjnych i niekomercyjnych) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, brutto, wraz z zabudową gospodarczą, oraz niewielkimi obiektami produkcji nieuciążliwej związanymi z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, parkingami, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 2,5,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,

- ustala się konieczność zabezpieczenia od uciążliwości ruchu drogowego od dróg krajowych (lokalizacja pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych).

**Teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UH**

Tereny usług wielkohandlowych oraz innych usług i działalności produkcyjnych, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- preferuje się usługi handlowe o dużej powierzchni, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, stacje paliw, usługi motoryzacyjne, działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą.

**Teren aktywności gospodarczej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **AG**

Tereny aktywności gospodarczej, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, działalność usługowo – produkcyjna i produkcyjna, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ograniczonym zakresie,
- dla terenów AG, znajdujących się w granicy lotniska Lubin, każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granic lotniska, wymaga wydania, na wiosek zarządzającego lotniskiem Lubin, zezwolenia prezesa urzędu Lotnictwa cywilnego.

**Teren aktywności gospodarczej i zagospodarowania odpadów oraz teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło** - oznaczony na rysunku studium symbolem – **AG/NU/EE/C**

Tereny aktywności gospodarczej, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, działalność usługowo – produkcyjna i produkcyjna, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej, zakład odzysku i/lub unieszkodliwiania odpadów, gospodarka odpadami, produkcja prądu i ciepła, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- dopuszcza się blok energetyczny zasilany frakcją energetyczną odpadów komunalnych,
- dopuszcza się instalacje zagospodarowania odpadów w procesie termicznego przekształcania oraz urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą,
- dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem siłowni wiatrowych, o mocy przekraczającej 100 kW, za zgodne ze Studium uznaje się nie realizowanie tego przeznaczenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren aktywności gospodarczej produkcyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **AGP**

Tereny aktywności gospodarczej produkcyjnej, usługowo – produkcyjnej, w tym tereny specjalnych stref ekonomicznych, handel, gastronomia, handel hurtowy, zakłady: produkcyjne, usługowo - produkcyjne, budownictwo, usługi związane z obsługą firm, transport, gospodarka magazynowo - składowa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 1%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- zaleca się likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie LSSE przy ul. Granitowej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji i 18 m powyżej poziomu terenu oraz do 5 kondygnacji dla budynków administracyjnych, dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków i obiektów technologicznych (hale technologiczne kominy, wieże, maszty, silosy),
- na terenie LSSE przy ul. Granitowej ustala się lokalizację funkcji i obiektów zgodnie z planem rozwoju.

**Teren aktywności gospodarczej produkcyjnej i zagospodarowania odpadów oraz teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło - oznaczony na rysunku studium symbolem – AGP/NU/EE/C**

Tereny aktywności gospodarczej usługowo - produkcyjne w tym działalności usługowo – produkcyjnej i produkcyjnej, usługi związane z obsługą firm, rzemiosła, handlu hurtowego i detalicznego, gospodarki magazynowej i składowej, obsługi komunikacji samochodowej, budownictwa, transportu samochodowego i kolejowego, stacji paliw, usługi komunalne, zakład odzysku i/lub unieszkodliwiania odpadów, gospodarka odpadami, produkcja prądu i ciepła, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- dopuszcza się blok energetyczny zasilany frakcją energetyczną odpadów komunalnych,
- dopuszcza się instalacje zagospodarowania odpadów w procesie termicznego przekształcania oraz urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą,
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem siłowni wiatrowych, o mocy przekraczającej 100 kW, za zgodne ze Studium uznaje się nie realizowanie tego przeznaczenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren przemysłu wydobywczego - oznaczony na rysunku studium symbolem - PG**

Tereny działalności przemysłu wydobywczego, baz, składów i budownictwa, produkcji prądu i ciepła, usług wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 1%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 4,0,
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się stacje paliw.

## **6.5. KIERUNKI ROZWOJU ROLNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **• Ogólne kierunki rozwoju rolnej przestrzeni produkcyjnej**

Tereny produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej zlokalizowane są głównie w jednostce Małomice, Przylesie oraz Krzeczyn.

### **• Ustalenia studium dla terenów rolnej przestrzeni produkcyjnej**

**Teren sadów, upraw ogrodnich i ogrodów działkowych - oznaczony na rysunku studium symbolem - RO**

Tereny sadów, upraw ogrodnich i ogrodów działkowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.



Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się możliwości zmiany funkcji ogrodów na tereny zieleni publicznej,
- dopuszcza się możliwość zalesiania,
- dopuszcza się usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii związanego z uprawami ogrodnictwami.

**Teren produkcji polowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MR**

Tereny produkcji polowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych gabaryty do ustalenia w planie miejscowym,
- dla nowej zabudowy zagrodowej ustala się maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 1,8,
- dla nowej zabudowy zagrodowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców.

**Teren rolniczy** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **RP**

Tereny upraw polowych (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie).

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy, dopuszcza się tylko budynki i urządzenia służące bezpośrednio i wyłącznie do produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego oraz infrastrukturę techniczną,
- dopuszcza się możliwość zalesiania.

**Teren łąk i pastwisk** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **RZ**

Tereny łąk i pastwisk.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się możliwość zalesiania.

## 6.6. KIERUNKI ROZWOJU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### • Ogólne kierunki rozwoju środowiska przyrodniczego

Istniejące na obszarze Studium tereny lasów należy sukcesywnie obejmować różnymi formami ochrony. Zaleca się wprowadzanie nowych szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych miejsc odpoczynku. Ustala się pielęgnację istniejącej zieleni.

### • Ustalenia studium dla środowiska przyrodniczego

**Teren lasów** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **RL**

Tereny lasów (w tym lasy ochronne), tereny dolesień, zadrzewień, cieków wodnych.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną i infrastruktury technicznej,
- dopuszcza lokalizację urządzeń turystycznych,
- zakazuje się przekształcania meandrujących strumieni leśnych, funkcjonujących jako korytarze ekologiczne.

**Teren zieleni nieurządzonej naturalnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZN**

Tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- zaleca się nie usuwania starych zadrzewień i zakrzaczeń, ze względu na pełnienie ważnych funkcji ekologicznych i krajobrazowych.

**Teren wód powierzchniowych śródlądowych** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **WS**

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) pozostałych cieków wodnych oraz wód stojących.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
- dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie lub rekreacyjne,
- ustala się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min 3,0 m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy,
- ustala się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami ograniczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy cieków.

## **6.7. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI**

Tereny wymagające rehabilitacji i przekształceń można podzielić na kilka grup. Do pierwszej należą obszary produkcyjno – budowlano – usługowe często z dodatkową funkcją mieszkaniową które wymagają rehabilitacji, uporządkowania, a często zmiany funkcji np. z przemysłowej na mniej uciążliwą usługową. Do głównych działań na tych obszarach należy eliminacja funkcji i obiektów degradujących i uciążliwych. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Należy poprawiać walory przestrzeni poprzez wprowadzanie zieleni oraz elementów małej architektury. Zaleca się eliminowanie funkcji mieszkaniowej z terenów produkcyjnych, składowych, magazynowych i budowlanych.

Do drugiej grupy należy obszar zabudowy ścisłego centrum Starego Miasta z nielicznie zachowanymi elementami dawnego układu (kościół, budynek dawnego ratusza, nieliczne historyczne kamienice, pozostałości fortyfikacji) w którym dominuje mało wartościowa współczesna zabudowa mieszkaniowo – usługowa (pierzaje rynku), 5 kondygnacyjne mieszkalne punktowce. Do głównych działań na tym obszarze należy: stopniowa wymiana elementów zakłócających i degradujących np. mieszkalnych punktowców, oficyn, garaży. Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. Podstawowym typem winna być zabudowa usługowo – mieszkaniowa, zwarta o charakterze obrzeżnym i wysokości do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Należy dążyć do podniesienia prestiżu zespołu poprzez podkreślenie osi widokowych i kompozycyjnych, wprowadzenie reprezentacyjnych kompozycji zieleni do wnętrza. Zaleca się tworzenie pasaży usługowych. Obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla całej zabudowy zespołu.

Do trzeciej grupy należą obszary zabudowy wielorodzinnej wykonanej w technice wielkiego bloku i wielkiej płyty. Zabudowa pochodzi głównie z drugiej połowy lat 60, lat 70 i 80. Jest to w dużej mierze zabudowa o charakterze substandardowym, charakteryzująca się niewielką powierzchnią użytkową mieszkań, ograniczonym programem usług, niskimi walorami architektoniczno - krajobrazowymi. Część zabudowy szczególnie starsza jest już w dużej części zdekapitalizowana w wyniku zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Do głównych działań na tych obszarach należy podniesienie standardu samych budynków poprzez przebudowę, rozbudowę oraz renowację. Należy dążyć do podniesienia standardu mieszkań poprzez budowę pełnej infrastruktury. Osiedla należy wyposażać w trwałe obiekty usługowe, zwiększyć w miarę możliwości liczbę terenów zielonych oraz rekreacyjnych (place zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą, place do gier sportowych dla młodzieży). Należy dążyć do hierarchizacji przestrzeni osiedlowych za pomocą małej architektury, zieleni, dominant oraz wyeksponowania osi widokowych. Zaleca się wprowadzenie podziału w ramach zespołów na przestrzeń publiczną ogólnie dostępną oraz tylko dla mieszkańców. Należy wyeliminować z obszarów mieszkaniowych obiekty dysharmonijne, degradujące i uciążliwe. Należy dążyć do likwidacji jednopoziomowych parkingów i garaży na rzecz podziemnych i kilkukondygnacyjnych. W przypadku budynków silnie zdekapitalizowanych zaleca się wyburzenie obiektów i wprowadzenie na to miejsce nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej (postuluje się

wprowadzenie zabudowy o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji) co spowoduje rozgęszczenie często nadmiernej skoncentrowanej zabudowy i zapewnienie właściwych standardów przestrzennych.

Zaleca się opracowanie kompleksowego programu rewitalizacji dla zabudowy mieszkaniowej poszczególnych osiedli w oparciu o ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektów.

Zabudowa wielorodzinna zajmuje powierzchnię: ok. 51 ha w jednostce Centrum (20650 mieszkańców), 70 ha w jednostce Przylesie (22900 mieszkańców), 72 ha w jednostce Ustronie (25090 mieszkańców), co daje razem 193 ha i 68 645 osób.

Zakładając całkowitą wymianę zabudowy wielorodzinnej i przyjmując jednolity wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,7 chłonność terenów istniejącej zabudowy wielorodzinnej wynosi:

$$193 \text{ ha} \times 0,70 = 1\,351\,000 \text{ m}^2 \text{ p.o.}$$

$$1\,351\,000 : 1,25 = 1\,080\,800 \text{ m}^2 \text{ p.u.}$$

Zakładając średnią wielkość gospodarstwa domowego: 2,8 – 3,3 osoby, a standard powierzchniowy: 30 m<sup>2</sup> p.u./na osobę:

$$1\,080\,800 \text{ m}^2 \text{ p.u.} : 90 \text{ m}^2 = 12\,000 \text{ mieszkań}$$

$$12\,000 \times 3 = 36\,000 \text{ osób}$$

Chłonność ta wynosi 36 000 osób stąd potrzeba zapewnienia mieszkań dla 32 645 osób co przy założonej intensywności 0,7 daje konieczność przeznaczenia pod nową zabudowę ok. 175 ha.

Przyjmując wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0 chłonność terenów istniejącej zabudowy wynosi 51 460 osób co przy założonej intensywności 1,0 daje konieczność przeznaczenia pod nową zabudowę ok. 60 ha.

Tereny wymagające przekształceń, uporządkowania lub rehabilitacji to przede wszystkim :

- w jednostce Stare Miasto obszar centralny w granicach strefy „A” ochrony zabytkowego ośrodka historycznego miasta,
- w jednostce Centrum tereny aktywności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej po obu stronach ul. Ścinawskiej, tereny aktywności gospodarczej wzdłuż terenów kolejowych, tereny zabudowy wielorodzinnej osiedla Staszica i Zwycięstwa,
- w jednostce Przylesie tereny zabudowy wielorodzinnej osiedla Przylesie I, II i III,
- w jednostce Ustronie tereny aktywności gospodarczej wzdłuż terenów kolejowych, tereny zabudowy wielorodzinnej osiedla Ustronie I, II i IV,
- w jednostce Przemysłowy Lubin tereny aktywności gospodarczej zlokalizowane na północ od drogi krajowej nr 3, tereny przemysłowe kombinatu KGHM na obszarze lokalizacji Szybów Głównych ZG Lubin,
- w jednostce Krzeczyn tereny aktywności gospodarczej wzdłuż terenów kolejowych i ul. Przemysłowej,
- w jednostce Małomice tereny rekreacyjne byłego Zalewu Małomickiego.

Rewitalizacja Parku Wrocławskiego w Lubinie rozpoczęła się wiosną 2012 r. Jej celem była kompleksowa modernizacja całego parku, m.in. wymiana ławek, oświetlenia, budowa nowych alejek, miejsc do zabawy dla dzieci oraz nasadzenia drzew i krzewów. W parku ustawiono 13 naturalnych rozmiarów figur dinozaurów. Budowa „Ptaszarni” zakończyła się wiosną 2014 r. w której zamieszkały wyłącznie chronione gatunki ptaków. W 2014 r. Wrocławski Ogród Zoologiczny wygrał przetarg na czteroletnią obsługę Centrum Edukacji Przyrodniczej w Lubinie. Wrocławski Ogród Zoologiczny zajmie się prowadzeniem zajęć przyrodniczych dla uczniów lubińskich szkół, a także zasiedleniem i opieką nad „Ptaszarnią”, która będzie częścią Centrum Edukacji Przyrodniczej. Docelowo ma powstać gminny zakład budżetowy o nazwie Centrum Edukacji Przyrodniczej.

## 6.8. POLITYKA W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### • Mieszkalnictwo

W Studium zakłada się poprawę warunków mieszkaniowych na terenie miasta realizowaną poprzez:

- rozgęszczanie (obniżenie współczynnika osób/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej) poprzez lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowę istniejących osiedli,
- rozwój budownictwa opartego głównie o zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę wielorodzinna w małych domach mieszkalnych,
- realizację niewielkich osiedli mieszkaniowych,
- eliminację zabudowy blokowej z obszaru jednostki Stare Miasto,

- wyposażenie osiedli w trwałe obiekty usługowe,
- wprowadzenie hierarchizacji przestrzeni za pomocą małej architektury, dominant, zieleni, wyeksponowania osi widokowych,
- wprowadzenie podziału w ramach zespołu na przestrzeń publiczną oraz dla mieszkańców,
- podniesienie standardu bazy mieszkaniowej poprzez modernizację istniejących obiektów oraz rewaloryzację zabudowy zabytkowej,
- poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zwiększenie w miarę możliwości osiedlowych terenów zielonych i rekreacyjnych,
- zwiększenie liczby miejsc postojowych poprzez budowę podziemnych i kilkukondygnacyjnych garaży i parkingów,
- modernizację i podniesienie parametrów technicznych układu komunikacyjnego.

Obszar Studium zamieszkuje około 74 368 osób (stan na rok 2010). Przyjęto założenie niewielkiego wzrostu liczby ludności do roku 2015 do liczby 80 000.

Średnia wielkość gospodarstwa domowego: 2,8 – 3,3 osoby. Standard powierzchniowy: 30 m<sup>2</sup> p.u./na osobę. Przeciętna intensywność zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach:  $i = 0,3$ . Stosunek powierzchni ogólnej zabudowy mieszkaniowej do powierzchni użytkowej = 1,25.

Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe:

- 1)  $80000 \times 30 \text{ m}^2/\text{os} = 2\,400\,000 \text{ m}^2 \text{ p.u.}$
- 2) zasoby mieszkaniowe istniejące: 1 441 800 m<sup>2</sup> p.u.
- 3)  $2\,400\,000 - 1\,441\,800 = 958\,200 \text{ m}^2$  (pożądany przyrost p.u.)
- 4)  $958\,200 \times 1,25 = 1\,197\,750 \text{ m}^2 \text{ p.o.}$
- 5)  $1\,197\,750 : 0,3 = 3\,992\,500 \text{ m}^2$  to jest ok. 400 ha.

Przy założeniu średniej liczby osób na mieszkanie w wysokości 2,8 deficyt mieszkań wynosi – 11400, przy średniej liczbie osób w wysokości 3,3 deficyt wynosi – 9680.

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej w jednostce Małomice liczą 322 ha. Przyjmując z tego ok. 60 % terenów pod zabudowę mieszkaniową uzyskujemy powierzchnię ok. 190 ha, w tym 40 ha zabudowy wielorodzinnej oraz 150 ha zabudowy jednorodzinnej. Przyjmując dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności 0,85, a dla zabudowy jednorodzinnej: 45% zabudowy szeregowej, 45% zabudowy wolnostojącej i 10% zabudowy bliźniaczej, szacunkowa pojemność terenów mieszkaniowych wynosi ok. 18 000 osób.

#### • Usługi podstawowe

W Studium zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie usług podstawowych realizowaną poprzez:

- rozwój usług podstawowych na terenach mieszkaniowych brutto w poszczególnych jednostkach,
- rozwój Lubina jako regionalnego centrum pełniącego rolę wielofunkcyjnego ośrodka usług wyższego rzędu,
- rozwój zaplecza oświatowego, kulturalnego i sportowo-rekreacyjnego w celu zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków edukacji, rozrywki i rekreacji.

#### • Rynek pracy

W Studium zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie rynku pracy realizowaną m.in. poprzez:

- tworzenie nowych miejsc pracy w usługach podstawowych (handel, rzemiosło, działalność gospodarcza, drobna wytwórczość, itp.),
- tworzenie nowych miejsc pracy w usługach komercyjnych,
- tworzenie nowych miejsc pracy w działalności produkcyjnej (w tym w LESS), handlu hurtowym, działalności magazynowej, itp.

### 6.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze miasta Lubina nie znajdują się pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

## **6.10. STREFY UZDROWISKOWE**

Miasto Lubin nie posiada statusu uzdrowiska, a tym samym nie posiada stref ochrony uzdrowiskowej.

## **6.11. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

Za obszary funkcjonalne można uznać:

- tereny przemysłu wydobywczego – PG,
- teren miasta Lubina w granicach administracyjnych.

## **6.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Na obszarze miasta Lubina znajdują się tereny zamknięte - tereny kolejowe:

- dz. nr 70 obręb 1,
- dz. nr 71 obręb 1,
- dz. nr 72 obręb 1,
- dz. nr 335 obręb 2,
- dz. nr 97 obręb 3,
- dz. nr 127/1 obręb 3,
- dz. nr 127/2 obręb 3,
- dz. nr 127/3 obręb 3,
- dz. nr 379 obręb 2,
- dz. nr 1220/10 obręb 3,
- dz. nr 1221 obręb 3,
- dz. nr 1222 obręb 3,
- dz. nr 1223 obręb 3,
- dz. nr 302/4 obręb 7,
- dz. nr 303 obręb 7,
- dz. nr 324 obręb 10,
- dz. nr 325 obręb 10,
- dz. nr 326 obręb 10,
- dz. nr 327 obręb 10.

Brak na obszarze miasta Lubina wyznaczonych stref ochronnych dla tych terenów.

Na obszarze miasta Lubina nie występują tereny zamknięte w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej.

## **6.13. OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na obszarze miasta Lubina nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **7.1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

#### **• Ogólne kierunki rozwoju komunikacji**

Najważniejszą na obszarze Studium inwestycją komunikacyjną jest budowa drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej. Realizacja tego zamierzenia pozwoli wyeliminować uciążliwy ruch tranzytowy z Lubina.

Bardzo istotna dla Lubina jest będąca w trakcie realizacji budowa tzw. południowej obwodnicy (przedłużenie ul. Komisji Edukacji Narodowej) która pozwoli wyeliminować częściowo ruch tranzytowy oraz uruchomić nowe tereny pod inwestycje w jednostkach Ustronie i Krzeczyn. Na dzień opracowywania niniejszego Studium ukończono budowę południowej obwodnicy do skrzyżowania z ul. Hutniczą. W trakcie budowy jest „mała obwodnica” łącząca ul. Leśną z ul. Kolejową.

Dopuszcza się budowę nowych dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych (ulic miejskich) oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych na warunkach technicznych określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Modernizacja dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych (ulic miejskich) z jednej strony podniesie standard bezpieczeństwa na obszarze Studium, z drugiej natomiast poprawi dostępność komunikacyjną Lubina dla pozostałych miejscowości gminy.

Lokalizacja zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej według warunków technicznych określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Dopuszcza się możliwość przebudowy lub rozbudowy wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach technicznych określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania w obszarach dróg należy zapewnić odpowiednie warunki obsługi komunikacyjnej (drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne, chodniki, ścieżki rowerowe) z uwzględnieniem odpowiedniej izolacji tras tranzytowych tj. warunku ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze jednostki Małomice na terenach usług komercyjnych wzdłuż trasy krajowej nr 3 zaleca się lokalizację usług komunikacji samochodowej (motel, stacja paliw, parking dla pojazdów ciężarowych).

W zakresie komunikacji kolejowej Studium proponuje wprowadzenie niekonwencjonalnego środka przewozu (np. autobus na szynach) na trasie: Legnica – Lubin – Gwizdanów. Gmina winna wykorzystać swe położenie na trasie linii kolejowej: Legnica – Lubin - Rudna - Głogów. Dopuszcza się przeznaczenie terenów kolejowych wzdłuż ul. Kolejowej pod usługi.

W zakresie komunikacji lotniczej zakłada się rozbudowę istniejącego lotniska, przekształcenia go w port lotniczy którego terminal będzie współpracował z zespołem gospodarczo – logistycznym (firmy przewozowe, magazyny, handel, itp.). Na terenie miasta obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy (wysokości obiektów budowlanych: budynków oraz budowli nie będących budynkami), określone w dokumentacji lotniska Lubin.

Ewentualne korekty i zmiany przebiegu dróg nie są sprzeczne z niniejszym Studium. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania terenów komunikacji należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowej zabudowy należy przyjmować następujące wskaźniki dot. minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe, wliczając w to miejsce w garażu,
- na 1 lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej – minimum 1 miejsca postojowe, wliczając w to miejsce w garażu,
- dla zabudowy usługowej i usług – minimum 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni usług lub powierzchni obiektów usługowych,
- dla terenów aktywności gospodarczej – minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
- dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce postojowe na każde 70m<sup>2</sup> powierzchni usługowych lub powierzchni obiektów usługowych,

– dla pozostałych terenów według ustaleń planu miejscowego.

Dla nowej zabudowy miejsca do parkowania należy zapewnić na terenie własnym. Dopuszcza się lokalne odstępstwa od ww. zasad, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc na terenach sąsiednich, jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość lub gdy dotyczy to terenów intensywnie zagospodarowanych i zabudowanych.

Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ich minimalna liczba, określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwiększenie ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### • **Ustalenia studium dla terenów komunikacji**

**Teren komunikacji kolejowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **KK**

Tereny komunikacji kolejowej i obsługi komunikacji kolejowej, w tym tereny zamknięte (linie kolejowe, stacja kolejowa, bocznice itp.) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- budynki i budowle mogą być usytuowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- odległość budynków i budowli od osi skrajnego toru zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszcza się możliwość zmiany funkcji terenów na: aktywność gospodarczą, aktywność gospodarczą usługowo – produkcyjną, usługi komercyjne, ulice, ciągi pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, lub zieleni izolacyjną,
- teren dawnego dworca PKP przeznaczyć na cel publiczny w postaci zintegrowanego węzła komunikacji zbiorowej w Lubinie.

**Teren obsługi komunikacji samochodowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **KS**

Tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, stacje paliw itp.) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do realizacji inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej (gastronomia, sklep, myjnia),
- dopuszcza się możliwość zmiany funkcji terenu na mieszkaniową, usługową lub zieleni urządzonej.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu dworca PKS na usługi (z dopuszczeniem funkcji dworca PKS lub ewentualne wyznaczenie nowej lokalizacji dworca).

**Teren obsługi komunikacji lotniczej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **LK**

Tereny obsługi komunikacji lotniczej (lotnisko dyspozycyjno – sportowe o kodzie referencyjnym 2B) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej (urząd celny, posterunek Straży Granicznej, hotel, składy celne, gastronomia, handel, usługi finansowe, turystyczne, administracyjne),
- zaleca się lokalizować zabudowę o charakterze prestiżowym w strefie lotniska,
- dopuszcza się targi i wystawy związane z lotnictwem,
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne, o mocy przekraczającej 100 kW na części terenu Aeroklubu Zagłębia Miedziowego w Lubinie, za zgodne ze Studium uznaje się nie realizowanie tego przeznaczenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozbudowa lotniska zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu lotniska ustala się obszar ograniczonej wysokości zabudowy określony w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

W przypadku rozbudowy lotniska dopuszcza się włączenie przyległych terenów UST do terenu lotniska. Każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granic lotniska wymaga wydania, na wniosek zarządzającego lotniskiem Lubin zezwolenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

W strefie nalotów wyznaczonej dla lotniska obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

W celu ochrony ścieżek podejścia i startu do lądowiska śmigłowców ratunkowych przy Regionalnym Centrum Zdrowia Sp. z o.o., w mpzp należy wprowadzić odgraniczenia w wysokości obiektów na ścieżkach podejścia/wznoszenia do lądowiska, zgodnie z „Wytycznymi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubina w związku z budową lądowiska dla śmigłowców ratunkowych przy Regionalnym Centrum Zdrowia Sp. z o.o.” (opr. Adam Łydka, Lubin 26 czerwca 2015).

**Rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S** - oznaczona na rysunku studium symbolem - **S-3**  
rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S (droga krajowa w klasie drogi ekspresowej)

**Istniejące i projektowane drogi i ulice główne ruchu przyspieszonego** - oznaczone na rysunku studium symbolem - **GP**

**Istniejące i projektowane drogi i ulice główne** - oznaczone na rysunku studium symbolem - **G**

**Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze** - oznaczone na rysunku studium symbolem - **Z**

**Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne** - oznaczone na rysunku studium symbolem - **L**

**Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice dojazdowe** – nie oznaczone na rysunku studium żadnym symbolem

#### **Perspektywa i modernizacja dróg krajowych**

Budowa drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej Nowa Sól – Legnica (A4) (S 2/3) – zgodne z decyzją nr 5.3/14 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól Legnica (A4) odcinek 3: od km 33+300 do km 58+794” wydaną przez Wojewodę Dolnośląskiego pismem nr F.AB.7820.18.2013.ES2 z dnia 25 lutego 2014r.

Przebudowa skrzyżowania dróg krajowych nr 3 i 36 w mieście Lubin wraz z sygnalizacją świetlną.

Budowa ekranów akustycznych przy drodze krajowej nr 3 w mieście Lubin na odcinku od km 370+950 do km 372+811 DK 3 (strona prawa) wraz z opracowaniem prognozy hałasu i określeniem gabarytów ekranów akustycznych.

Budowa chodników w km 371+750 do km 371+850, km 372+850 do km 373+450, km 370+200 do km 370+500.

Modernizacja sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 3 z ul. Małomicką.

Dla drogi krajowej nr 3 w ciągu ulicy Zielonogórskiej - możliwość jej przebudowy lub rozbudowy na warunkach technicznych klasy GP w oparciu o analizę warunków ruchu docelowego, potrzeb użytkowników dróg oraz zabezpieczenia terenów przyległych przed ewentualnymi uciążliwościami, droga docelowo pozostaje w sieci dróg krajowych.

Dla drogi krajowej nr 3 po zrealizowaniu drogi ekspresowej S-3 - wyłączenia z kategorii dróg krajowych odcinka istniejącej drogi krajowej nr 3 od skrzyżowania z DK 36 (ul. KEN, Legnicka) do granicy miasta zgodnie przepisami odrębnymi.

Przy ustaleniu funkcji terenów przyległych do drogi krajowej nr 3 - uwzględnić uwarunkowania wynikające ze sporządzanego dla drogi S3 „Raportu oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko” granicy uciążliwości.

Dla drogi krajowej nr 36 rozbudowa przekroju drogi do przekroju dwujezdniowego na kierunku Lubin - Prochowice wraz z przebudową odcinka drogi Lubin - Ścinawa do parametrów klasy GP w okresie perspektywicznym wynikać będzie z kształtowania się warunków ruchu oraz prognozy ruchu w obszarze miejskim po zrealizowaniu drogi ekspresowej S-3.

Dostępność do drogi ekspresowej S-3 wyłącznie poprzez projektowane w koncepcji węzły i skrzyżowania.

Dla dróg nr 3 i 36 należy uzyskać docelowo parametry zgodnie z Zarządzeniem Nr 28 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 13 czerwca 2013 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie klas istniejących dróg krajowych.

#### **Perspektywa i modernizacja drogi wojewódzkiej**

Na odcinku drogi wojewódzkiej nr 335 od granic miasta do Al. Gen. Maczka (ciąg ul. Chocianowskiej) w ramach modernizacji należy uzyskać parametry drogi klasy głównej G1/2. Szerokości w liniach rozgraniczających w obecnym stanie władania. Obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące



skrzyżowania i zjazdy. Lokalizacja nowych zjazdów, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni w pasie drogowym drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W uchwalonym przez Sejmik Województwa Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego nie znajdują się żadne zadania drogowe na terenie miasta Lubina.

Po oddaniu do użytku drogi ekspresowej S-3 może nastąpić obniżenie kategorii i klasy drogi wojewódzkiej nr 335 na odcinku od węzła S-3 z DW335 do Al. KEN w Lubinie.

Perspektywiczne poszerzenie ulicy Chocianowskiej (rezerwa terenu na odcinku od węzła Lubin Zachód drogi ekspresowej S3 do Alei Generała Broni Stanisława Maczka – obwodnica południowa miasta Lubina): docelowo planowana droga dwupasmowa w dwóch kierunkach ruchu. Poszerzenie ul. Chocianowskiej możliwe będzie po oddaniu do użytku drogi S3 oraz zmianie kategorii i klasy DW 330. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się odstąpienie od poszerzenia ulicy Chocianowskiej w mpzp.

#### **Modernizacja dróg powiatowych**

- Na drodze powiatowej nr **1219D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1230D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1231D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1235D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1190D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1192D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy G o szerokość w liniach rozgraniczających – 40,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1193D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1220D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m. (w przypadku braku możliwości uzyskania parametrów klasy Z dla ul. Małomickie na terenie istniejącej zabudowy Małomic należy rozważyć zmianę przebiegu drogi powiatowej na nowo projektowane drogi klasy Z – obejście zachodnie lub wschodnie Małomic).

#### **Modernizacja dróg gminnych (ulic miejskich)**

Na drogach gminnych (ulicach miejskich) należy docelowo zapewnić parametry klasy G o szerokości w liniach rozgraniczających – 40,0 m dla obwodnicy południowej.

Na drogach gminnych (ulicach miejskich) należy docelowo zapewnić parametry klasy Z dla ulic: fragmentu Ścinawskiej, Gen. Wł. Sikorskiego, Traugutta, Odrodzenia, Mieszka, fragmentu Kolejowej, fragmentu Chocianowskiej, oraz nowoprojektowanych o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 – 30,0 m.

Pozostałe ulice klasy L o szerokości w liniach rozgraniczających min 12,0 m oraz D o szerokości w liniach rozgraniczających min 10,0 m.

#### **• Natężenie i prognoza ruchu**

Prognoza ruchu kołowego na drogach krajowych nr 3 i nr 36 oraz drodze wojewódzkiej nr 335 w oparciu o pomiary generalne z 1995 r. (wg Transprojektu Warszawa).

Tab. Prognoza ruchu

NR DROGI	ODCINEK	POMIAR GENERALNY Z 2000 ROKU	PROGNOZA RUCHU W POJ/DOBE NA ROK 2015
3	LUBIN - PRZEJŚCIE	12209	21366
3	LUBIN - POLKOWICE	15976	26444
3	LUBIN - LEGNICA	11978	21257
36	LUBIN - PROCHOWICE	6706	11216
36	LUBIN ŚCINAWA	4360	7612
335	TRZEBNICE - LUBIN	3426	5369

## 7.2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### **Tereny infrastruktury technicznej ( WW, NO, EE, EG, NU, NU/CZ )**

**Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **WW**:

Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **NO**:

Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - biogaz, o mocy przekraczającej 100 kW, za zgodne ze Studium uznaje się nie realizowanie tego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **EE**:

Tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Teren urządzeń zaopatrzenia w gaz** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **EG**:

Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz, stacje redukcyjne I<sup>0</sup> ze strefą kontrolowaną, wraz z zielenią niską oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Teren zagospodarowania odpadów** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **NU**:

Tereny zagospodarowania odpadów z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - biogaz, o mocy przekraczającej 100 kW, za zgodne ze Studium uznaje się nie realizowanie tego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Teren zagospodarowania odpadów, teren cmentarza dla zwierząt** - oznaczony na rysunku studium symbolem – **NU/CZ**:

Tereny zagospodarowania odpadów, teren cmentarza dla zwierząt, grzebowiska dla zwierząt domowych, grzebowiska zwierząt, z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się schronisko dla zwierząt.

Przedstawione w Studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej – istniejące i projektowane – nie stanowią ustaleń Studium, dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie istniejących), przy czym zaleca się, by ich przebieg był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

#### • **Gospodarka wodno - ściekowa.**

##### **Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta Lubina oparte będzie nadal na istniejących ujęciach wody podziemnej i jej uzdatnianiu w Zakładach Uzdatniania Wody oraz dodatkowo uzupełniane z systemu wodociągowego LGOM. W celu polepszenia zaopatrzenia miasta w wodę i jej magazynowania oraz zapewnienia właściwej jakości wody planuje się:

- modernizację Zakładu Uzdatniania Wody,
- rozbudowę sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej na terenach przeznaczonych do zainwestowania (wyprzedzająco),
- wymianę lub modernizację wodociągów w najstarszych dzielnicach miasta (w tym również wymianę rurociągów z azbestocementu).

Modernizację lub wymianę istniejącej sieci wodociągowej oraz budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej przewiduje się w obrębie linii rozgraniczających modernizowanych i planowanych na terenie miasta dróg i ulic (lub wytyczenie wzdłuż ulic i dróg pasów technicznych).

Dla ZUW nr 1 od strony skrzyżowania ul. Wierzbowej i al. Lecha Kaczyńskiego należy uwzględnić drogę dojazdową umożliwiającą dojazd sprzętu ciężkiego do czyszczenia osadnika popłuczyn.

##### **Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków**

Planuje się zachowanie dotychczasowego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych, z utrzymaniem kanalizacji rozdzielczej oraz objęcie systemem odprowadzania i

oczyszczania ścieków wszystkich terenów obecnie zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania w granicach opracowania Studium.

Przewiduje się rozbudowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej, poprzez budowę nowych kanałów na terenach przeznaczonych do zainwestowania. Należy dążyć do tego, aby wszystkie ścieki bytowe powstające na terenie miasta były odprowadzane i oczyszczane w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, bez stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. W przypadku braku kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

W celu ochrony czystości wód powierzchniowych należy wyeliminować dopływ ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej, a na wylotach kanałów do odbiornika zastosować urządzenia podczyszczające (np. separatory), ze względu na odprowadzanie z wodami opadowymi substancji ropopochodnych, spływających z terenów zurbanizowanych.

Należy również podjąć analizę w zakresie ewentualnego połączenia (szczególnie w centrum) niektórych zlewni, w celu zmniejszenia ilości wylotów do odbiornika, a także przystąpić do opracowania koncepcji programowej dla kanalizacji deszczowej.

Jednym z zadań o największym zasięgu, służącym zabezpieczeniu odbioru ścieków z obszarów zagospodarowanych, jak również wynikających z rozwoju miasta Lubina, będzie budowa kolektora sanitarnego  $\varnothing$  1200 odprowadzającego ścieki z Lubina i ościennych miejscowości (Krzeczyn Wielki, Krzeczyn Mały, Górzycza, Gola).

#### • **Gospodarka odpadami**

Powtórne wykorzystanie, czy przetwarzanie posegregowanych odpadów znajduje coraz szersze zastosowanie w produktach codziennego użytku.

Uszczelniony system gospodarowania odpadami powinien wyeliminować powstawanie dzikich wysypisk, zmniejszyć ilości składowanych odpadów i zwiększyć poziomy recyklingu. Ponadto powinien upowszechnić segregację odpadów oraz selektywną ich zbiórkę przez mieszkańców.

Poprzez zwiększenie segregacji odpadów poprawią się wyniki recyklingu i odzysku odpadów.

Zakłada się, że do 31 grudnia 2020 roku:

- poziom recyklingu i przygotowania do ponownego użycia wszystkich odpadów z papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła powinien wynieść co najmniej 50%;
- poziom recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami wszystkich odpadów budowlanych i rozbiórkowych (innych niż niebezpieczne) powinien wynieść co najmniej 70%.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXIV/261/13 z dnia 26 lutego 2013 r., na terenie Gminy Miejskiej Lubin selektywna zbiórka odpadów komunalnych obejmuje następujące frakcje:

- papier,
- metal,
- tworzywa sztuczne,
- szkło opakowaniowe,
- opakowania wielomateriałowe,
- przeterminowane leki i chemikalia,
- zużyte baterie i akumulatory,
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
- odpady budowlane i rozbiórkowe (odpady remontowo-budowlane).

Pozostałe wytworzone na terenie nieruchomości odpady komunalne stanowią odpady zmieszane i należy je gromadzić w przeznaczonych do tego celu pojemnikach.

W Studium przewiduje się prowadzenie gospodarki odpadami, którego podstawą będą:

- Regionalne Instalacje Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK),
- budowa zakładu odzysku i/lub unieszkodliwiania odpadów w celu wykorzystania ich potencjału energetycznego i minimalizacji ich ilości kierowanych do składowania,
- lokalizowanie na terenie miasta Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych,
- usuwanie dzikich wysypisk.

Firma TERMAL Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. planuje budowę bloku energetycznego zasilania frakcją energetyczną odpadów komunalnych w Lubinie o nominalnej mocy cieplnej paleniska 28,7MW. W okresie zimowym moc cieplna 16,5MW moc elektryczna 3,8MW w

okresie letnim moc cieplna 6,3MW moc elektryczna 1,9MW. W ramach tej inwestycji przewiduje się instalacje zagospodarowania odpadów w procesie termicznego przekształcania oraz urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą.

**Możliwości zagospodarowania odpadów wydobywczych powstających podczas wydobycia rudy miedzi w KGHM Polska Miedź S.A. Oddział Zakłady Górnicze „Lubin”:**

W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi (skałą płoną), powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalni w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych (min.: powstających podczas robót inwestycyjnych, remontowych, głębinienia szybu jak i prowadzenia działalności wydobywczej oraz odpadów z flotacji rud miedzi), w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska do:

- 1) utwardzania powierzchni terenów do których KGHM Polska S.A. lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny,
- 2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
  - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
  - b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,
  - c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
  - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk w tym szybów,
  - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
  - f) do utwardzania dróg na dole kopalni;
- 3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
- 4) przebudowy dróg,
- 5) utworzenia barier ziemnych,
- 6) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- 7) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk,
- 8) odzysku poprzez sprzedaż.

Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów wydobywczych powstałych w wyniku eksploatacji i przerobienia materiału wydobytego na powierzchnię ziemi, w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

- 1) lokowane w wyrobiskach górniczych odpady wydobywcze nie będą stwarzały zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
- 2) lokowane w wyrobiskach górniczych odpady wydobywcze nie będą oddawały odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

• **Energetyka**

W Studium uwzględniono opracowaną przez Energoprojekt Katowice „Aktualizację założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię i paliwa gazowe”, określając kierunki działań na omawianym terenie.

• **Zaopatrzenie w gaz**

Mieszkańcy miasta Lubina zaopatrywani są w gaz przewodowy i docelowo przewiduje się rozwój rozdzielczej sieci gazowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania.

Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział we Wrocławiu nie planuje budowy nowych gazociągów wysokiego ciśnienia na obszarze miasta. Przy rzeczywistym wzroście zapotrzebowania na gaz, popartego pozytywnymi wynikami analizy ekonomicznej, w przyszłości zakładana jest przebudowa istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> Lubin 1 Lotnisko celem zwiększenia jej przepustowości.

Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia określa się strefę kontrolowaną od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

Dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę zlokalizowanej na terenie miasta Lubina sieci gazowej oraz stacji redukcyjno - pomiarowych.

Wielkość zapotrzebowania na gaz wynikająca z terenów rozwojowych wynosi około 27,6 tys  $\text{Nm}^3/\text{h}$ . Zapotrzebowanie na gaz dla terenów ujętych w niniejszej części opracowania wynosi odpowiednio:

- dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne – 12723,8  $\text{Nm}^3/\text{h}$  – 627,0 ha
- dla terenów przemysłowo - produkcyjnych – 6894,6  $\text{Nm}^3/\text{h}$  – 223,4 ha
- dla terenów usługowo – handlowych – 8001,7  $\text{Nm}^3/\text{h}$  – 353,6 ha.

Przewiduje się, że zasilanie terenów rozwojowych realizowane będzie przede wszystkim z istniejącego systemu sieci średniego i niskiego ciśnienia z wykorzystaniem rezerw systemu gazowniczego. Rozszerzanie sieci gazowej na nowe tereny realizowane będzie w miarę ich zagospodarowywania.

#### • **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

##### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA przewidują w północnej części miasta Lubina budowę fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Czarna – Polkowice.

Wzdłuż planowanej linii należy pozostawić pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), gdzie obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych),
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić wysokiej roślinności pod linią i w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach,
- zmiany użytkowania terenu w obrębia pasa i jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz wysokich konstrukcji w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

##### Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

W zakresie modernizacji i rozbudowy systemu elektroenergetycznego wysokich napięć TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy w bliżej nieokreślonym terminie, uzależnionym od realizacji zabudowy planuje budowę GPZ 110/20 kV STREFA na obszarze Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną oraz pojawienia się inwestorów.

Planuje się uporządkowanie układu połączeń wszystkich GPZ-tów na napięciu 110 kV poprzez:

- modernizację istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-467a z jednotorowej na dwutorową, w celu poprawy pewności zasilania stacji GPZ - Staszica,
- budowę nowego odcinka elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-467 do GPZ - Czarna (trasa przebiegu rozpatrywana jest w dwóch wariantach). Realizacja wariantu I umożliwi zagospodarowanie terenów w północno-wschodniej części miasta i nie będzie kolidowała z planowaną zabudową mieszkaniową w tym rejonie.

Ponad to Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy planuje na terenie miasta Lubina budowę nowych dwóch dwutorowych linii napowietrznych 110 kV od GPZ Ustronie do linii S-474/S-402 (1 dwutorowa linia 110 kV) i GPZ Ustronie do S-494 (2 dwutorowa linia 110 kV).

Dla terenów wzdłuż przebiegu sieci dystrybucyjnych (istniejących i projektowanych), zachować pas o szerokości gwarantującej bezpieczną i zgodną z prawem eksploatację elementów tej sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych należy ustanowić pas technologiczny wzdłuż ich przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu zabezpieczenia zaopatrzenia w energię elektryczną nowych obszarów dopuszcza się modernizację, odbudowę i rozbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz budowę nowych fragmentów elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (110 kV, 20 kV i 0,4 kV) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20 kV i 20/0,4 kV) zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną planowanych kierunków rozwoju gminy.

Ustala się możliwość modernizacji, odbudowy, rozbudowy istniejących i budowy nowych fragmentów elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (110 kV, 20 kV i 0,4 kV) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20 kV i 20/0,4 kV).

Projektowane oraz modernizowane sieci dystrybucyjne, elektroenergetyczne prowadzić w miarę możliwości wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.

Dopuszcza się przebudowę jednotorowych linii napowietrznych 110 kV i 20 kV na linie dwutorowe, a także budowę linii napowietrznych wielonapięciowych.

Wielkość zapotrzebowania na energię elektryczną wynikająca z terenów rozwojowych wynosi około 107,7 MW. Zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla terenów ujętych w niniejszej części opracowania wynosi odpowiednio:

- dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego – 28,4 MW – 181,1 ha
- dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – 33,1 MW – 627,0 ha
- dla terenów przemysłowo - produkcyjnych – 17,9 MW – 223,4 ha
- dla terenów usługowo – handlowych – 28,3 MW – 353,6 ha.

Przewiduje się, że zasilanie terenów rozwojowych realizowane będzie przede wszystkim z istniejącego systemu sieci średniego i niskiego napięcia z wykorzystaniem rezerw systemu elektroenergetycznego. Po wyczerpaniu rezerw istniejącego systemu elektroenergetycznego przewiduje się budowę nowych linii średniego napięcia 20 kV oraz nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV. Rozszerzanie sieci elektroenergetycznych na nowe tereny realizowane będzie w miarę ich zagospodarowywania.

Na terenie miasta Lubina planuje się budowę bloku energetycznego zasilania frakcją energetyczną odpadów komunalnych w Lubinie o nominalnej mocy cieplnej paleniska 28,7 MW. W ramach tej inwestycji dopuszcza się instalacje zagospodarowania odpadów w procesie termicznego przekształcania oraz urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną.

#### • **Zaopatrzenie w ciepło**

Szacuję się, że do roku 2026 realne zapotrzebowanie na moc cieplną (dla budownictwa mieszkalnego oraz pozostałych, w tym usługowo handlowych) wyniesie ok. 24 MW<sub>t</sub> (wskazana moc dotyczy wzrostu zapotrzebowania na ciepło w wskazanym okresie - dla scenariusza maksymalnego rozwoju miasta).

Zapotrzebowanie na ciepło terenów rozwojowych będzie powodowane powstawaniem nowych obiektów na poszczególnych terenach rozwojowych miasta.

Określono maksymalne potrzeby ciepłe terenów rozwojowych miasta Lubin w podziale na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz usługi i przemysł, przy założeniu wskaźników zapotrzebowania ciepła:

- dla budownictwa mieszkaniowego – 75 W<sub>t</sub>/m<sup>2</sup>
- dla terenów produkcyjnych – 300 kW<sub>t</sub>/ha
- dla terenów usługowych – 220 kW<sub>t</sub>/ha

Przyjęte wskaźniki dla terenów usługowych i przemysłowych wynikają z potrzeb grzewczych w/w terenów bez ewentualnych potrzeb technologicznych, które na obecnym poziomie opracowania nie dają się realnie oszacować.

Przy tak przyjętych założeniach zapotrzebowanie ciepła dla miasta Lubina wynikające z rezerw terenowych dla zabudowy mieszkaniowej, czyli z pełnego zagospodarowania terenów rozwojowych (maksymalne potrzeby ciepłe terenów) wyniesie około 154,6 MW<sub>t</sub> w tym:

- budownictwo wielorodzinne – 53,8 MW - 181,1 ha

– budownictwo jednorodzinne – 100,8 MW - 627,0ha.

Zapotrzebowanie na ciepło wynikające z terenów rozwojowych o funkcjonalności usługowo handlowej wynosi 77,8 MW<sub>t</sub> dla 353,6 ha.

Dla terenów rozwojowych o funkcjonalności przemysłowej zapotrzebowanie na ciepło wynosi 67,0 MW<sub>t</sub> dla 223,4 ha.

Przewiduje się zabezpieczenie potrzeb cieplnych terenów rozwojowych w oparciu o ekologiczne źródła ciepła. Preferowane są źródła wykorzystujące paliwa ekologiczne: gaz ziemny, olej opałowy lekki, gaz płynny, paliwa odnawialne. Naturalną alternatywą dla lokalnych źródeł ciepła jest system ciepłowniczy funkcjonujący na terenie miasta. Alternatywnym rozwiązaniem będzie wykorzystanie energii elektrycznej. Przewiduje się również możliwość wykorzystania ekologicznych pieców węglowych spełniających wszelkie wymogi ochrony środowiska do zabezpieczenia potrzeb grzewczych miasta.

Na terenie miasta Lubina planuje się również budowę bloku energetycznego zasilania frakcją energetyczną odpadów komunalnych w Lubinie o nominalnej mocy cieplnej paleniska 28,7MW. W ramach tej inwestycji dopuszcza się instalacje zagospodarowania odpadów w procesie termicznego przekształcania oraz urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię ciepłą.

W szczególności zakłada się:

- zaopatrzenie w ciepło budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z systemu ciepłowniczego, w przypadku gdy nie będzie możliwości podpięcia do systemu ciepłowniczego zabezpieczenie potrzeb cieplnych zakłada się uzyskać za pomocą lokalnych kotłowni gazowych,
- zaopatrzenie w ciepło terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w oparciu o system gazowniczy, jako alternatywę przewiduje się wykorzystanie ekologicznych źródeł ciepła na gaz płynny, olej opałowy lekki, węgiel kamienny, odnawialne źródła energii oraz wykorzystanie energii elektrycznej do zabezpieczenia potrzeb grzewczych,
- zaopatrzenie terenów budownictwa usługowo handlowego i przemysłu na zasadach konkurencyjności systemów ciepłowniczego i gazowniczego, jako alternatywę przewiduje się wykorzystanie ekologicznych źródeł ciepła na gaz płynny, olej opałowy lekki, węgiel kamienny, odnawialne źródła energii oraz wykorzystanie energii elektrycznej do zabezpieczania potrzeb grzewczych.

W celu ekonomicznego wykorzystania zainstalowanej mocy oraz obniżenia kosztów ogrzewania proponuje się:

- prowadzenie procesów termomodernizacyjnych,
- modernizację sieci ciepłowniczej,
- ograniczenie awarii i strat w przesyle,
- instalowanie wysoko sprawnych, energooszczędnych i ekologicznych urządzeń odbiorczych.

Dopuszcza się rozbudowę istniejącego systemu ciepłowniczego miasta Lubina, poprzez budowę nowych przyłączy i sieci ciepłowniczych. Dla nowych inwestycji, lokalizowanych w pobliżu sieci cieplnych – wskazana jest dostawa czynnika grzewczego za ich pośrednictwem.

Na terenach, które nie są zasilane w ciepło scentralizowane (przeważnie tereny zabudowy jednorodzinnej) przewiduje się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem stosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

#### • **Energia słoneczna**

W polskich warunkach klimatycznych stosowanie urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej w układach fotowoltanicznych, hybrydowych i podobnych nie jest opłacalne - stanowi niewielki udział w bilansie energetycznym miasta. Zaleca się instalowanie indywidualnych baterii słonecznych, jako dodatkowego źródła ciepła o mocy nie przekraczającej 100 kW.

#### • **Energia z biogazu**

Obecnie na terenie miasta występuje jedna lokalizacja, w której to wytwarzany i spalany jest biogaz, a mianowicie składowisko odpadów zlokalizowane przy ulicy Zielonej, w odległości ok. 2km od centrum miasta, zarządzane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami Spółka z o.o. (MUNDO). Na terenie składowiska spalane jest ok. 700m<sup>3</sup>/MWh biogazu przy zawartości metanu ok. 50%. Biogaz spalany jest w zespole z agregatem o mocy 1,1 MW<sub>e</sub> (jako rezerwowe zainstalowane są 3 generatory o mocy 200kW<sub>e</sub> każdy). Produkcja ciepła w ostatnich latach wzrastała od 1,645 MWh w roku 2004 do 8,79

MWh w roku 2010. Wytworzona energia elektryczna kierowana jest do sieci elektroenergetycznej. Ponadto w oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej przy ulicy Zielonej, prowadzone są prace koncepcyjne, które wskażą możliwość ewentualnego wykorzystania wytwarzanego biogazu do celów energetycznych.

- **Energia z biomasy**

Możliwości terenowe miasta dla pozyskania biomasy są bardzo niewielkie. Łączna powierzchnia lasów, które też stanowią istotne źródło pozyskania biomasy wynosi 466 ha. Zatem możliwości pozyskania biomasy należy szukać na terenach gmin zlokalizowanych w niewielkiej odległości od Lubina. Potencjalną lokalizacją do spalania biomasy na większą skalę jest EC I Lubin, należący do spółki Energetyka. W tym obiekcie istnieje możliwość dostosowania kotłów węglowych do spalania pewnej ilości biomasy. Jest to jednak kosztowna inwestycja, która musi być poparta pozytywnymi wskaźnikami ekonomicznymi oraz logistycznymi zastosowania takiego rozwiązania.

- **Energetyka wiatrowa**

Na terenie miasta w obecnej chwili nie ma zainstalowanych elektrowni wiatrowych. Nie planuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) na terenie miasta Lubina. Dopuszcza się możliwość instalacji elektrowni wiatrowych o charakterze edukacyjnym (np. przy szkołach) o mocy nie przekraczającej 100 kW.

- **Energia wodna**

Obecnie na terenie miasta brak jest elektrowni wodnych, a potencjał cieków wodnych przepływających przez obszar miasta nie daje możliwości dla budowy średnich i dużych elektrowni wodnych. Należy jednak popierać ewentualne działania podejmowane przez prywatnych inwestorów w zakresie budowy małych elektrowni wodnych.

- **Telekomunikacja**

Telefonizacja i zapewnianie innych usług telekomunikacyjnych o wysokim standardzie (zarówno w zakresie systemów przewodowych, jak i bezprzewodowych) powinno być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i uwarunkowaniami rynkowymi, zaleca się sprzyjać konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych.

- **Obszary miasta, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**

Na terenie miasta Lubina wyznacza się obszary, rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (produkcja prądu, ciepła):

- teren oznaczony w studium symbolem – AG/NU/EE/C - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem siłowni wiatrowych,
- teren oznaczony w studium symbolem – AGP/NU/EE/C - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem siłowni wiatrowych,
- część terenu oznaczona w studium symbolem – LK – panele fotowoltaiczne,
- teren oznaczony w studium symbolem – NO – biogaz,
- teren oznaczony w studium symbolem – NU – biogaz.

Wyznacza się strefy ochronne, o których mowa w art. 10. ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) tożsame z ww. obszarami:

- dla terenu oznaczonego w studium symbolem – AG/NU/EE/C – działki nr: 2/1, 2/2, 2/3, 3/1, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 5, część działki nr: 4/2, 6/3, 6/4 obr. miasto Lubin 9,
- dla terenu oznaczonego w studium symbolem – AGP/NU/EE/C – działki: działki nr: 282/1 i 282/2 obr. miasto Lubin 10,
- dla części terenu oznaczonego w studium symbolem – LK – część działki nr 18/5 obr. miasto Lubin 1,
- dla terenu oznaczonego w studium symbolem – NO – działki nr: 322/6, 322/7, 322/8, 324 obr. miasto Lubin 6,
- dla terenu oznaczonego w studium symbolem – NU – działki nr: 339/5, 339/6, 339/7, 339/9, 339/10, 339/12, 339/13, 339/19, 339/20, 339/21, 340/6, 340/9, 340/12, 340/16 część dz. nr: 339/22 obr. miasto Lubin 6.

Ze względu na charakter Studium, jak również jego skalę określone na rysunku Studium obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy ochronne, o których mowa w art. 10. ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) zostały pokazane



orientacyjnie. Za zgodne z ustaleniami Studium dopuszcza się korektę oraz sprecyzowanie ww. obszarów i stref, na etapie opracowania planów miejscowych.

## **8. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA**

Obszar opracowania Studium położony jest w północno – środkowej części województwa dolnośląskiego. Zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego” Lubin jako stolica powiatu, został zaliczony do regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju. Główną funkcją miasta jest obsługa gmin: Lubin, gmina Lubin, gmina Rudna, miasto i gmina Ścinawa - składających się na Powiat Lubin.

W perspektywie na rok 2015 po realizacji założonego w Studium rozwoju przewiduje się miasto do pełnienia roli wielofunkcyjnego ośrodka usług wyższego rzędu, znaczącego w skali kraju w sferze aktywności gospodarczej, umożliwiającego nie tylko podnoszenie standardu życia ludności, ale również oddziałującego kulturowo oraz gospodarczo na otaczające tereny. Wzmocnienie funkcji usługowej musi nastąpić poprzez rozwój szeroko rozumianych usług (usługi centrotwórcze, ponadpodstawowe, komercyjne, rzemiosło, drobna działalność gospodarcza, obsługa rolnictwa), działalności produkcyjnej oraz mieszkalnictwa.

Studium zakłada generalnie rozwój funkcji mieszkaniowych w kierunku północno – wschodnim, w mniejszym zakresie w kierunku zachodnim i południowym, natomiast funkcji aktywności gospodarczej przede wszystkim w kierunku północno – zachodnim oraz w południowo – zachodnim.

Postulowane zmiany dotyczyć będą głównie usprawnienia układu komunikacyjnego, wyznaczenia nowych terenów pod: zabudowę mieszkaniową, usługi, rzemiosło, działalność produkcyjną, infrastrukturę techniczną, sport i rekreację.

W zakresie komunikacji proponuje się m.in. budowę drogi krajowej w klasie drogi ekspresowej, budowę obejścia Małomic, dokończenie budowy południowej obwodnicy miasta Lubina.

Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej dotyczyć będą głównie wschodnich (jednostka Małomice), południowych (jednostka Przylesie) oraz zachodnich rejonów Lubina (jednostka Ustronie i Krzeczyn).

Postulowane rejony rozwoju usług to centralne (jednostka Centrum), wschodnie (jednostka Małomice), południowe (jednostka Przylesie, Krzeczyn) i zachodnie (jednostka Ustronie) rejony Lubina.

Funkcję produkcyjną zlokalizowano głównie w zachodnio – północnej (jednostka Przemysłowy Lubin) i zachodnio – południowej części Lubina (jednostka Krzeczyn), w mniejszym stopniu we wschodnich rejonach (jednostka Centrum, Małomice).

Tereny rekreacyjno – sportowo - turystyczne zlokalizowano w północno – wschodniej (jednostka Małomice), centralnej (jednostka Centrum) oraz zachodniej i północnej (jednostka Ustronie) części miasta.

Projektowane tereny zieleni parkowej zlokalizowano w zachodniej części jednostki Ustronie oraz południowej części jednostki Krzeczyn.

## **9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Zarząd Województwa Dolnośląskiego (pismem nr IRT/PR.422-45/1900/14) informuje, że w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (Dz. U. Woj. Dol. Z dnia 20 stycznia 2003 r. Nr 4, poz. 100) dla terenu miasta Lubina nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Realizacja drogi ekspresowej S-3, zgodnie z decyzją nr 5.3/14 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S-3 Nowa Sól Legnica (A4) odcinek 3: od km 33+300 do km 58+794” wydaną przez Wojewodę Dolnośląskiego pismem nr F.AB.7820.18.2013.ES2 z dnia 25 lutego 2014r.

DSDiK we Wrocławiu poinformowała, że w przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego nie ma ujętych żadnych zadań inwestycyjnych na terenie miasta Lubina.

W Studium stworzono warunki umożliwiające lokalizację inwestycji celu publicznego wskazując tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Przyjmuje się, zatem, że takie inwestycje mogą być rozmieszczane – zgodnie z innymi ustaleniami Studium oraz obowiązującymi przepisami – na obszarze całego miasta.

Do takich inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym można zaliczyć:

- drogi krajowe nr 3 i 36 - uzyskanie docelowo parametrów zgodnych z Zarządzeniem Nr 28 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 13 czerwca 2013r. zmieniającym zarządzenie w sprawie klas istniejących dróg krajowych,
- planowana dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
- planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Czarna – Polkowice, wariant 2 południowy (wniosek zgłoszony przez PSE-Operator S.A. do zmiany PZPWD),
- ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 „Subzbiornik Lubin”,
- złoża węgla brunatnego „Ścinawa” oraz złoża rud miedzi „Lubin-Małomice”,
- ustanowienie rezerwatu przyrody „Krzeczyn”,
- uwzględnienie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych),
- stworzenie zintegrowanych systemów transportowych na poziomie gminnym i regionalnym, współdziałanie różnych rodzajów transportu,

W Studium określono następujące zadania w zakresie współpracy z sąsiednią gminą wiejską Lubin:

- współpraca w zakresie komunikacji (koordynacja lokalizacji przebiegu trasy S-3 oraz lokalizacji węzłów Lubin Północ oraz Lubin Zachód, modernizacja oraz budowa dróg gminnych),
- współpraca w zakresie infrastruktury technicznej (budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, utrzymywania urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę),
- współpraca przy budowie kolektora sanitarnego  $\varnothing$  1200 odprowadzającego ścieki z Lubina i ościennych miejscowości (Krzeczyn Wielki, Krzeczyn Mały, Górzycy, Gola),
- współpraca w zakresie modernizacji lotniska,
- współpraca w zakresie zastosowania taboru dostosowanego do natężenia ruchu (np. autobus na szynach, małe autobusy),
- współpraca w zakresie oświaty (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja),
- współpraca w zakresie utrzymania szlaków turystycznych i wytyczenia ścieżek rowerowych,
- ochrona terenów źródłiskowych i ujęć wody dla miasta i gminy Lubin przed zanieczyszczeniem poprzez właściwe zagospodarowanie ustanowionych decyzją stref ochronnych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

W Studium określono następujące zadania o charakterze lokalnym:

- modernizacja oraz budowa dróg powiatowych,
- modernizacja oraz budowa dróg gminnych,

- nowa lokalizacja dworca autobusowego (tzw. centrum przesiadkowe),
- realizacja systemu ścieżek rowerowych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- utrzymywania urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę,
- wykonanie aktualizacji stref ochronnych ujęć wody podziemnej,
- ochrona obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków,
- budowa i utrzymywanie przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów,
- utrzymywanie oraz rozbudowa cmentarzy,
- rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

## **10. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY, NA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWYWANE PLANY MIEJSCOWE DOSTOSOWAĆ DO USTALEŃ STUDIUM**

- **Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

- 1) Tereny wskazane w Studium dla nowej zabudowy o dowolnej funkcji.
- 2) Tereny obejmujące obszary, na których przewiduje się realizację inwestycji celów publicznych art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.).
- 3) Tereny, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe reguluje art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.).
- 4) Tereny rozmieszczenia nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 5) Tereny dla realizacji inwestycji ponad lokalnych i lokalnych celów publicznych.

- **Obszary dla których zaleca się opracowywane miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Tereny dla których obowiązujące miejscowe plany lub będące w trakcie opracowywania projekty miejscowych planów należy dostosować do ustaleń Studium.

- **Ogólne zalecenia dotyczące przystępowania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W procesie rozwoju miasta plany miejscowe są podstawowym narzędziem tworzenia reguł zagospodarowania oraz przygotowania terenów dla różnych nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie są narzędziem, które w świetle obecnego prawa może nakładać na miasto szereg zobowiązań o charakterze finansowym i inwestycyjnym. W tym celu określa się poniżej zalecane zasady polityki, odnoszące się do przystępowania do sporządzania miejscowych planów:

Konieczne jest przystąpienie do planów miejscowych w przypadkach określonych w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.).

- Najbardziej pożądane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach komunalnych, których wartość w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie. Dzięki podniesieniu w ten sposób wartości tych gruntów miasto dysponowałaby środkami, np. na ich uzbrojenie.
- Celowe jest przystępowanie do planu miejscowego, gdy zagrożone są (zamierzeniami inwestycyjnymi różnych podmiotów) szczególne interesy miasta, np. zablokowanie terenów przydatnych dla realizacji przedsięwzięć miejskich (gminnych), dla których brak jest alternatywnych lokalizacji. Z takimi sytuacjami mamy do czynienia przede wszystkim w odniesieniu do podstawowych elementów układu ulicznego i drogowego.
- Warto obejmować planami miejscowymi obszary, dla których uprzednio przygotowano atrakcyjną lub choćby akceptowalną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje zainteresowanie jej realizacją wiarygodny inwestor. W takich sytuacjach plan miejscowy będzie narzędziem, które dopasuje zamierzenia inwestora do interesów miasta i uzasadnionych potrzeb sąsiadów.
- Wskazane jest przystępowanie do planów na obszarach o potencjalnie korzystnej lokalizacji dla nowych, atrakcyjnych inwestycji, ale które nie mogą być odpowiednio zagospodarowane ze względu na niewłaściwą wewnętrzną strukturę przestrzenną (np. brak ulic) lub niekorzystną strukturę własnościową (np. niedogodny dla przyszłego zainwestowania układ działek). Formalne przystąpienie do planu miejscowego powinno być jednak poprzedzone odpowiednimi uzgodnieniami (umowami) z dysponentami nieruchomości, a uchwalenie planu powiązane z decyzjami w zakresie gospodarki gruntami.
- Wskazane jest przystępowanie do planów miejscowych na obszarach, na których będzie to jedyna skuteczna metoda ochrony określonych walorów; przykładowo, może to dotyczyć zespołów o walorach kulturowych, w szczególności tych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Również

plany miejscowe warto sporządzać dla obszarów otwartych, które warto zabezpieczyć przed wkraczaniem zainwestowania, w tym dla ochrony walorów krajobrazowych. Należy mieć jednak świadomość, że wprowadzenie rygorów ochronnych może spotkać się niekiedy ze sprzeciwami właścicieli i władających gruntami.

Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń winien wynikać z bieżących potrzeb. Przy określaniu zasięgu terenów do objęcia planami miejscowymi - jeżeli sąsiadują one z drogami (ulicami) - należy włączyć pasy tych dróg, co najmniej do ich osi, w granice obszaru objętego planem.

Nie przewiduje się ustalenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## 11. POLITYKA PROMOCJI

Polityka w zakresie promocji jest zespołem działań mających za zadanie prezentację jej walorów, kształtowanie korzystnego wizerunku oraz budowę wysokiej pozycji w regionie w celu zainteresowania potencjalnych partnerów gospodarczych i indywidualnych.

Do najważniejszych działań promocyjnych należą :

- Opracowanie programu promocji miasta Lubina.
- Wykreowanie symbolu (logo) miasta.
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zainwestowane.
- Opracowanie zasad polityki gospodarki gruntami i obrotu nieruchomościami.
- Przygotowanie szerokiego wachlarza ofert inwestycyjnych.
- Opracowanie programu rozwoju turystyki i rekreacji.
- Utworzenie centralnego ośrodka kompleksowej obsługi i informacji turystycznej miasta i powiatu.
- Współdziałanie w zakresie ochrony środowiska i turystyki z gminami sąsiednimi.
- Promocja lokalnych firm i ich osiągnięć (festyny, targi, giełdy, wydawnictwa, wystawy, itp.).
- Wprowadzenie preferencji dla inwestujących.
- Nawiązanie współpracy z gminami partnerskimi w kraju i zagranicą.
- Nawiązanie kontaktów z byłymi mieszkańcami miasta Lubina.
- Utworzenie biura informacji i promocji Lubina.
- Współpraca w zakresie promocji z instytucjami regionalnymi, wojewódzkimi i krajowymi.
- Prezentacja Lubina podczas targów, wystaw i imprez kulturalnych.
- Współpraca z samorządem powiatowym, wojewódzkim i innymi instytucjami zaangażowanymi w dystrybucję środków Unii Europejskiej.

## 12. ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU

I. Wykaz obiektów z terenu miasta Lubina wpisanych do rejestru zabytków.

II. Wykaz obiektów architektury z terenu miasta Lubina znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

III. Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych z terenu miasta Lubin znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

## 13. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Rysunek 1 - „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina” – w skali 1:10000

Rysunek 2 - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” – w skali 1:10000