

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w LUBINIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 75 miasta Lubina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/261/17 z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 75 dla działki o numerze geodezyjnym 388/1 położonej w obrębie 9 miasta Lubina, w rejonie skrzyżowania ulicy Hutniczej z ulicą Bolesława Krupińskiego, objętej miejscowym planem Nr 48; położonej w jednostce planu 48 oznaczonej symbolem 8.KS zlokalizowanej na terenie górniczym „Lubin- Małomice”, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina

Rada Miejska w Lubinie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 75 miasta Lubina dla działki o numerze geodezyjnym 388/1 położonej w obrębie 9 miasta Lubina, w rejonie skrzyżowania ulicy Hutniczej z ulicą Bolesława Krupińskiego, objętej miejscowym planem Nr 48; położonej w jednostce planu 48 oznaczonej symbolem 8.KS zlokalizowanej na terenie górniczym „Lubin- Małomice”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 500 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenu zawierające symbol literowy, określający przeznaczenie terenu i jego numer.

§2

Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonych zalaniem powodzią;

- a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - d) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§3

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i numerem,
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki; na odcinku, który nie biegnie w linii rozgraniczającej terenu, linia ta nie dotyczy:
 - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) urządzeń terenowych komunikacji;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć usługi publiczne, obsługę firm, obsługę ludności, w tym administrację, finanse, kulturę, opiekę i ochronę zdrowia, oświatę, naukę, gabinety kosmetyczne, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, sale fitness, centra szkoleniowe, centra konferencyjne, obsługę turystyki, gastronomię, handel;
- 10) rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność taką jak krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu (artykułów gospodarstwa domowego, elektronicznego, instrumentów) zegarmistrzostwo, rękodzieło;
- 11) handlu - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży paliw;

- 12) studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr IX/89/15 z dnia 8 września 2015 r.;
- 13) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz przyłączami, obsługujące obszar planu;
- 14) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nowe budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.
3. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
4. Zakaz realizacji wolno stojących garaży parterowych.

§5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - 1) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej;
 - 2) przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parkingu wielopoziomowego.
2. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi na skutek prowadzonej działalności, należy utwardzić, uszczelnić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

Zasady kształtowania krajobrazu

Forma architektoniczna budynków:

- 1) elewacje tynkowe o niejaskrawej kolorystyce lub ceglane lub szklane, a na części elewacji dopuszcza się drewno, okładziny kamienne i klinkierowe;
- 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów.

§7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych w przepisach odrębnych, w tym terenów górniczych.

1. Obszar planu w całości leży w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi – złoża „Lubin – Małomice”.
2. Obszar planu w całości leży w granicach obszaru górniczego „Lubin-Małomice” i terenu górniczego „Lubin-Małomice” oraz na terenie chronionym miasta Lubina - obowiązują ograniczenia określone w §9 ust. 1.
3. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostek planistycznych gospodarowania wodami –

jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) - Zimnica o kodzie PLRW600017139299, która stanowi części scalonej części wód Zimnica (SO1110).

§8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek na 600 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek na 18 m.
4. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90 stopni.
5. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice”:
 - 1) należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;
 - 2) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.
2. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych powstałych na terenie wyrobiska górniczego i bezpośrednio związanych z wydobywaniem rud miedzi w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystywanie odpadów:
 - 1) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
 - 2) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej m. in. systemem z ugięciem stropu i podsadzki suchej,
 - 3) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
 - 4) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
 - 5) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
 - 6) do utwardzania dróg na dole kopalni,
 - 7) do budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
 - 8) do zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych,
 - 9) do rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - 10) do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i nieeksploatowanych części wyrobisk.
3. Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:
 - 1) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;
 - 2) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.
4. Obowiązują ograniczenia od lotniska Lubin:
 - 1) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Lubin do 199,50 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
 - 2) ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w odległości do 5 km od granicy lotniska, gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło zanieczyszczenia dla ptaków.
5. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - 1) odprowadzenie ścieków - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na własnym terenie poprzez studnie chłonne, zbiorniki retencyjno-odparowujące;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych;
 - 2) nowe dystrybucyjne linie elektroenergetyczne oraz rozbudowę istniejących linii należy realizować jako kablowe;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odnawialne źródła energii z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW z zastrzeżeniem §9 ust. 5.
5. Zaopatrzenie w gaz - dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej,
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi oraz źródłami energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem §9 ust. 5.
7. Telekomunikacja - dopuszcza się sieci kablowe i urządzenia telekomunikacyjne.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§11

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:
 - 1) ulice miejskie, do których przylega obszar planu;
 - 2) wewnętrzne ulice dojazdowe niewydzielone na rysunku planu, dla których należy przyjąć szerokość pasa drogowego minimum 8 m i ściecia na trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu dróg minimum 5 m x 5 m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.
2. Na działkach budowlanych dopuszcza się dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz ciągi pieszo-jezdne, zgodnie z przepisami budowlanymi oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
3. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości - minimum 1 miejsce przypadające na 50m² powierzchni użytkowej usług.
4. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 3.
6. Dopuszcza się miejsca do parkowania jako:
 - 1) terenowe;
 - 2) podziemne;
 - 3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,

- 4) parking wielopoziomowy.

§12

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenu i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego

§13

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe– usługi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) rzemiosło;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) sport i rekreację;
 - 4) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;
 - 6) parking wielopoziomowy;
 - 7) place, drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe, parkingi.
3. Dla terenu **1U** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 5,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy - maksimum 3 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od ulicy Hutniczej,
 - b) 5 m od strony ul. Krupińskiego;
 - 7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustalenia pkt 2, 3, 4, 5 i 7 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

§15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lubinie