

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w LUBINIE
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 82
miasta Lubina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXI/236/21 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 82 miasta Lubina** dla terenu ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 od skrzyżowania z ul. Jana Pawła II do granicy miasta, zachodnią granicą miasta w rejonie cmentarza przy ul. Zacisze, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Zacisze, stanowiącą granicę miasta do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II, granicą miasta wzdłuż ul. Jana Pawła II, granicą miasta przebiegającą przez drogę ekspresową S3; granicą miasta do granicy planu miejscowego Nr 80, granicą planu miejscowego Nr 80 wzdłuż Parku Jana Pawła II do osi pasa drogowego ul. Jana Pawła II stanowiącej granicę planu miejscowego Nr 67, granicą planu miejscowego Nr 67 do pasa drogowego drogi ekspresowej S3; położonego w obrębie 9 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 50 oraz planem miejscowym Nr 24, zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin - Małomice”, po stwierdzeniu, że plan 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 82 miasta Lubina 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: 2000 - 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
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) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
 - 5) regionalna trasa rowerowa Trasa Miedziana;
 - 6) granica terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej.
5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§2

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

- 1) zasad ochrony 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 szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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: 2000, 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 2003 r. 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 przeznaczenie terenu, które 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) balkonów, tarasów, loggi,
 - c) możliwości zabudowy istniejących loggi i tarasów,
 - d) docieplenia budynków,
 - e) wiatrołapów,
 - f) wykuszy,
 - g) oranżerii (ogrodów zimowych),
 - h) ogródków gastronomicznych, w tym zadaszonych,
 - i) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - j) urządzeń terenowych komunikacji,
 - k) portierni,
 - l) osłon śmietnikowych,
 - m) wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy;
- 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;
- 10) 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;
- 11) rekreacji – należy przez to rozumieć:
 - a) place zabaw dla dzieci,
 - b) urządzenia terenowe takie jak zewnętrzne siłownie, ścieżki zdrowia, skateparki, trasy dla rowerów i łyżworolek, górki saneczkowe;
- 12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta, sadzawki, fontanny;
- 13) studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23 sierpnia 2022 r.;

- 14) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 15) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz z przyłączami, obsługujące obszar planu;
- 16) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 17) ogrodach deszczowych - należy przez to rozumieć ogród wodny, a także system odwadniający, zbierający wodę deszczową i stopniowo oddający ją do ekosystemu przez warstwy gruntu o różnej przepuszczalności i chłonności wody, imitujące procesy występujące w naturalnych miejscach okresowego zbierania się nadmiaru wody. Mogą być budowane w różnej wielkości pojemnikach, a także wprost w gruncie w formie niewielkiego zagłębienia;
- 18) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane;
- 19) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12⁰.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

§4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu, dociepleń, wykuszy, wiatrolapów, balkonów, loggi, tarasów i oranżerii (ogrodów zimowych) oraz obiektów uzbrojenia terenu, a także ogródków gastronomicznych (w tym zadaszonych), osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych prasy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.
3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - 1) ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
 - 2) utrzymanie dotychczasowych gabarytów;
 - 3) utrzymanie formy dachów.
4. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej.
5. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
6. Zabudowę należy sytuować w odległości minimum 5 m od granicy ulic wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to dojazdów i ciągów pieszo-jezdnich, o których mowa w §11 ust. 3.
7. W przypadkach, kiedy na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od ulic miejskich, zabudowę od tych ulic należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej.
9. Dla nowej zabudowy obowiązują elewacje o stonowanej kolorystyce, o maksymalnie trzech kolorach użytych na jednym budynku - tynkowe, ceramiczne, z dopuszczeniem szkła, okładzin kamiennych, okładzin klinkierowych, okładzin imitujących materiały kamienne lub ceramiczne, a drewno dopuszcza się wyłącznie na części elewacji.
10. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§5

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, 1U, 2U, US, 1ZC, 2ZC, 1ZC/KS, 2ZC/KS, ZP 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) grzebowisk zwłok zwierzęcych na terenie 1ZC.
2. W granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
5. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami US, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
6. Nowa zabudowa winna być kształtowana w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w zakresie skali, gabarytów, kształtu i form pokrycia dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§6

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 rud miedzi – złoża „Lubin – Małomice”.
2. Obszar planu w całości leży w granicach obszaru górniczego „Lubin-Małomice” i terenu górniczego „Lubin-Małomice” - obowiązują ograniczenia określone w §8 ust. 1.
3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie otworów piezometrycznych wykorzystywanych do monitoringu hydrogeologicznego i hydrotechnicznego oraz ich renowację i likwidację po zakończeniu prowadzenia pomiarów.
4. 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).
5. Część obszaru planu znajduje się w granicach Korytarza Ekologicznego „Odra Środkowa – 2” - oznaczonego jak na rysunku planu.

§7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalenie i podział działek.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek:
 - 1) dla terenu o symbolu MW - 500 m²;
 - 2) dla terenu o symbolu U - 500 m²;
 - 3) dla terenu o symbolu US - 200 m²;
 - 4) dla terenu o symbolu PU - 300 m²;
 - 5) dla terenu o symbolu E - 100 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
 - 1) dla terenu o symbolu MW - 25 m;
 - 2) dla terenu o symbolu U - 20 m;
 - 3) dla terenu o symbolu US - 20 m;
 - 4) dla terenu o symbolu PU - 10 m;
 - 5) dla terenu o symbolu E - 20 m.
4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje minimalna powierzchnia działki 30 m² i minimalna szerokość frontu – 5 m.
5. Dopuszcza się wydzielenie dróg innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:
 - 1) szerokości drogi wewnętrznej – minimum 8 m;
 - 2) ścieżki na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5 x 5 m;
 - 3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,5 m x 12,5 m.

6. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni.
7. Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obowiązują następujące ustalenia, 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;
 - 3) w celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi oraz zapewnienia bezpiecznego i efektywnego ruchu kopalni, dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych, przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż rud miedzi:
 - a) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu,
 - b) do likwidacji zbędnych wyrobisk,
 - c) do likwidacji zbędnych szybów,
 - d) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
 - e) do utwardzania dróg na dole kopalni,
 - f) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;
 - 4) lokowane w wyrobiskach górniczych masy ziemne lub skalne nie mogą stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska.
2. Obowiązują ograniczenia od lotniska Lubin:
 - 1) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych w granicach zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lubin określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska, gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt, stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
3. Dla elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych WN - 110 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii, oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych (linia dwutorowa) WN - 110 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii, oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
4. Dla elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej – istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
5. Zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZP i ZL.

§9

Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

Wyznacza się granicę terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicą terenu PU, w których obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m od połaci dachu;
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 5 m;
- 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od linii rozgraniczających drogi KD-S – 15 m, od linii rozgraniczającej terenu ZP oraz granicy planu - 10 m.

§10

Warunki i zasady obsługi w zakresie 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 retencyjne, ogrody deszczowe;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się budowę infrastruktury służącej zatrzymaniu i zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej.
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 skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV;
 - 4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV w pasie drogowym drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KD-S;
 - 5) ustala się dla lokalizacji projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV, na odcinku wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KD-S, konieczność zachowania jej odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszcza się odnawialne źródła energii z urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, z zastrzeżeniem pkt 8,
 - 8) dla terenu PU dopuszcza się odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
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, zgodnie z przepisami odrębnymi - z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł, w tym źródłami energii odnawialnej z urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla terenu PU dopuszcza się odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. Telekomunikacja - dopuszcza się sieci kablowe i urządzenia telekomunikacyjne.
8. W zakresie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

§11

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym nastąpi poprzez:
 - 1) istniejące ulice publiczne (ul. Jana Pawła II oznaczona symbolem 2KD-Z, 3KD-Z);
 - 2) projektowane ulice publiczne (1KD-Z, KD-D).
2. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowią będą:
 - 1) publiczna droga ekspresowa S3 oznaczona symbolem KD-S;
 - 2) publiczne ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z;
 - 3) publiczna ulica klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
 - 4) ulice wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu, dla których należy przyjąć szerokość pasa drogowego minimum 8 m i ścieżka 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.
3. Na działkach budowlanych dopuszcza się dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz ciągi pieszo-jezdne, zgodne z przepisami budowlanymi oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowe przypadające na 1 mieszkanie w granicach terenu inwestycji;
 - 2) dla gastronomii - minimum 2 miejsca przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej w granicach terenu inwestycji;
 - 3) dla usług sportu i dla rekreacji - minimum 5 miejsc postojowych przypadających na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 4) dla usług niewymienionych w pkt 2 - 3 oraz dla rzemiosła i handlu – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji;
 - 5) dla zabudowy niewymienionej w pkt 2 - 4 na terenie o symbolu PU – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 3 zatrudnionych.
5. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
6. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 5.
7. Dopuszcza się miejsca do parkowania jako:
 - 1) terenowe;
 - 2) podziemne;
 - 3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§12

Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D, 1KD-Z;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 3) tereny cmentarza oznaczone symbolami 1ZC, 2ZC;
- 4) tereny cmentarza (cmentarz komunalny) z wyłączeniem grzebania zwłok, przeznaczone na parkingi, usługi związane z obsługą cmentarza (w tym handel), zieleń urządzoną oznaczone symbolami 1ZC/KS, 2ZC/KS;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem E;
- 7) teren elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej – napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV.

§13

Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) drogę krajową S-3, oznaczoną symbolem KD-S;
- 2) drogę powiatową, oznaczoną symbolem 2KD-Z, 3KD-Z;
- 3) teren elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN - 110 kV,
 - b) projektowane napowietrzne linie elektroenergetyczne (linia dwutorowa) WN - 110 kV.

§14

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 0,1% dla terenów KD-S, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, KD-D, 1ZC, 2ZC, 1ZC/KS, 2ZC/KS, ZP, ZL, KS, E oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓLWE

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

§15

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami, handlem detalicznym oraz rzemiosłem w parterach budynków,
 - c) usługi, handel;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) rekreacja,
 - c) parkingi,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - e) place ogólnodostępne,
 - f) ciągi piesze,
 - g) ciągi pieszo- rowerowe,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 2,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 15 m oraz maksimum 3 kondygnacje nadziemne;
 - 5) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35° – 50°, kryte dachówką;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z;
 - 7) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§16

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) handel;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo - jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 10 m oraz maksimum 2 kondygnacje nadziemne;
 - 5) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45°, kryte dachówką;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D;
 - 7) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
 - 8) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§17

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi związane z obsługą cmentarza (w tym: krematorium, kaplica, handel, gastronomia),
 - b) administracja,
 - c) parkingi terenowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo - jezdne,
 - c) trasy rowerowe,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) dla części terenu, zlokalizowanego w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, zakazuje się:
 - a) lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,5;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 10 m oraz maksimum 2 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dachy:
 - a) strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45° , kryte dachówką,
 - b) płaskie;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D;
 - 8) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
 - 9) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) ustalenia pkt 2, 3, 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§18

1. Dla terenu aktywności gospodarczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów,
 - c) bazy, składy, magazyny,
 - d) centra logistyczne,
 - e) usługi, z wyłączeniem: szpitali, domów opieki, szkół, przedszkoli,
 - f) handel;
 - 2) uzupełniające:
 - a) bocznice kolejowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - e) trasy rowerowe,
 - f) parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe,
 - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 6,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia:
 - a) 40 m dla obiektów produkcyjnych i magazynów wysokiego składowani,
 - b) 18 m dla obiektów niewymienionych w lit. a;
 - 5) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 4 do 50 m dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji oraz dla masztów i kominów;
 - 6) dla urządzeń fotowoltaicznych obowiązują ustalenia § 9, pkt 1, 2, 3;
 - 7) dachy - kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0° ;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi KD-S;
 - 9) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 10) dojazd – poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu oraz drogi zlokalizowane poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§19

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi sportu,
 - b) usługi rekreacji;
 - 2) uzupełniająca:
 - a) gastronomia,
 - b) ochrona zdrowia,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - f) trasy rowerowe,
 - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 20 m;
 - 5) dachy - kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z;
 - 7) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
 - 8) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§20

Dla terenu parkingu terenowego, oznaczonego symbolem **KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking terenowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniająca:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojazdy, ciągi piesze,
 - c) trasy rowerowe,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

1. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **E** ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja elektroenergetyczna 110/20 kV);
 - 2) uzupełniająca:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo - jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 0,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 20 m;
 - 5) dachy - kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z;
 - 7) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22

1. Dla terenów cmentarza, oznaczonych symbolami **1ZC, 2ZC** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny cmentarza (cmentarz komunalny);
 - 2) uzupełniająca:
 - a) usługi związane z obsługą cmentarza (w tym: krematorium, kaplica, handel),
 - b) ciągi piesze,

- c) parkingi,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) grzebowisko zwłok zwierzęcych (małych zwierząt domowych) na terenie 1ZC.
2. Dla terenów, wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dowolną formę dachów;
 - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla dominanty architektonicznej maksymalnie do 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;
 - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,001 do 0,5;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 75% powierzchni terenu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D, oraz w odległości min. 30 m od linii rozgraniczającej drogi KD-S;
 - 8) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) ustalenia pkt 4, 5, 6 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§23

1. Dla terenów cmentarza, oznaczonych symbolami **1ZC/KS**, **2ZC/KS** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny cmentarza (cmentarz komunalny) z wyłączeniem grzebania zwłok, przeznaczone na parkingi, usługi związane z obsługą cmentarza (w tym handel), zieleń urządzoną;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 6 m;
 - 2) dopuszcza się dowolną formę dachów;
 - 3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,001 do 0,2;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni terenu;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D, 1KD-Z oraz w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi KD-S;
 - 7) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustalenia pkt 3, 4, 5 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§24

1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - zieleń urządzona;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) place,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) trasy rowerowe,
 - f) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN - 110 kV wraz z pasem technologicznym,
 - g) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna (linia dwutorowa) WN - 110 kV,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 85% powierzchni terenu;
 - 2) dojazd - z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25

1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - tereny lasów;
 - 2) uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
- b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§26

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-S, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** oraz **KD-D**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-S** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna droga krajowa S-3 klasy ekspresowej;
 - 2) szerokość - zmienna zgodna z rysunkiem planu, maksimum 144,2 m;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z**, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - publiczna droga klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 2) konieczność lokalizacji trasy rowerowej, chodnika, szpaleru drzew;
 - 3) ustala się lokalizację regionalnej trasy rowerowej Trasa Miedziana na terenie 1KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) szerokość – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, minimum:
 - a) 12,9 m dla 1KD-Z,
 - b) 18,2 m dla 2KDZ,
 - c) 28,1 m dla 3KDZ.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - publiczna droga klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 2) konieczność lokalizacji trasy rowerowej, obustronnych chodników, szpaleru drzew;
 - 3) szerokość - zmienna, zgodna z rysunkiem planu, minimum: 26,8 m.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

§28

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Bogusława Potocka

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 82 miasta Lubina

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Prezydent Miasta Lubina informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, rodzaju elewacji dla nowej zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 5, ust. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi w § 5, ust. 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 5, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 3, uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 15 – 19, 21 - 24 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów ZP i ZL w § 8 ust. 5 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie wprowadza się ustaleń;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 5, ust. 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi w § 5, ust. 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 5, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące stref ochrony sanitarnej od cementarza w § 5, ust. 2 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 5, ust. 5 uchwały,
 - f) ustalenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice” w § 8, ust. 1 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin w § 8, ust. 2 uchwały,
 - h) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w § 8, ust. 3 i 4 uchwały,
 - i) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 8 uchwały,
 - j) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 5 uchwały;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną tereny zainwestowane oraz bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi powiatowe oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego, średniego i wysokiego napięcia, sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto Lubin, Zarząd Powiatu Lubińskiego, GDDKiA) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (drogi klasy ekspresowej i zbiorczej, linie elektroenergetyczne WN - 110 kV) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi klasy zbiorczej i dojazdowej, tereny cmentarza, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 uchwały;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 05.01.2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 05.01.2022 r. do 27.01.2021r., a także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubinie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 20.01.2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 19.01.2023 r. do 02.03.2023r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miasto Lubin jest wyposażony w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów publicznych (drogi krajowe, powiatowe, drogi gminne, tereny usług sportu i rekreacji, tereny cmentarza, tereny cmentarza z wyłączeniem grzebania zwłok, przeznaczone na parkingi, usługi związane z obsługą cmentarza (w tym handel), zieleń urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny lasu, tereny parkingu terenowego, tereny infrastruktury technicznej, linie elektroenergetyczne WN - 110 kV, linie elektroenergetyczne 20 kV), a także dla terenów prywatnych, nie zgłoszono wniosków do planu,

- uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje zachodni fragment miasta Lubina, od zachodu i południa graniczy z gminą Lubin (obręb Obora), od wschodu z terenami leśnymi, rolnymi oraz osiedlami mieszkaniowymi. Przez obręb przebiega ekspresowa droga krajowa S3 oraz droga powiatowa nr 1219D relacji Lubin - Obora;
 - tereny objęte opracowaniem położone są w obszarze niepodlegającym ochronie krajobrazowej. Na obszarze opracowania zaznacza się zdecydowana przewaga gleb pseudobielicowych. W przewadze wykształcone są one na podłożu piasków gliniastych lekkich, a na mniejszych powierzchniach – na piaskach gliniastych mocnych. Bardziej urodzajne odmiany powstały na glinach lekkich. Z innych typów gleb większe powierzchnie zajmują gleby piaskowe różnych typów genetycznych. Wykształcone są one na piaskach słabo gliniastych lub na piaskach gliniastych lekkich. Niewielkie powierzchnie zajmują gleby brunatne właściwe, powstałe na podłożu glin. W dnach dolin cieków występują mady lekkie lub średnie (zwykle na piaskach), a niekiedy czarne ziemie (na podłożu glin) lub gleby murszowo-mineralne (zwykle na piaskach). Teren opracowania położony jest w zlewni rzeki Zimnicy. Stanowiąca bazę hydrograficzną rzeka Zimnica jest ciekim II rzędu, lewobrzeżnym dopływem Odry;
 - na większości obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 24 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XLII/207/04 z dnia 14.09.2004 r., na części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 50 dla miasta Lubina uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą nr XXXVI/275/13 z dnia 26.03.2013r.; ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie do ustaleń obowiązującego studium, natomiast plany nr 24 i 50 wymagają dostosowania do obowiązujących aktualnie przepisów.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
 - 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takim charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy drodze powiatowej, na której funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi klasy zbiorczej oraz dojazdowej;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.
 4. Prezydent Miasta Lubina dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 22.12.2015 r. Rada Miejska w Lubinie podjęła uchwałę nr XIII/131/15 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina. Studium zostało uznane za dokument aktualny. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione

jako aktualne. Siedem planów miejscowych oceniono jako wymagające aktualizacji i dostosowania ich ustaleń do obowiązującego studium oraz wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analiz wskazują, że obszar miasta winien być sukcesywnie pokrywany nowymi planami miejscowymi w zależności od priorytetów podyktowanych złożonymi wnioskami, planami rozwoju lokalnego miasta, budżetem miasta na kolejne lata i zamierzeniami inwestycyjnymi sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów rozwoju miasta.

Dla większości terenów objętych niniejszą uchwałą obowiązują miejscowe plany nr 24 i 50, które wymagają jednak dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów oraz faktycznego zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium (przyjętego uchwałą nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia z dnia 23 sierpnia 2022 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów mieszkaniowych, terenów usług, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni izolacyjnej, terenów cmentarza, terenów usług komercyjnych, lasów, infrastruktury technicznej oraz dróg krajowych i powiatowych.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 82 miasta Lubina, podstawowym dochodem miasta będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna. Głównym elementem po stronie kosztów miasta będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej, wydatki związane z pozyskaniem gruntów oraz realizacja dróg będących w gestii miasta Lubina.

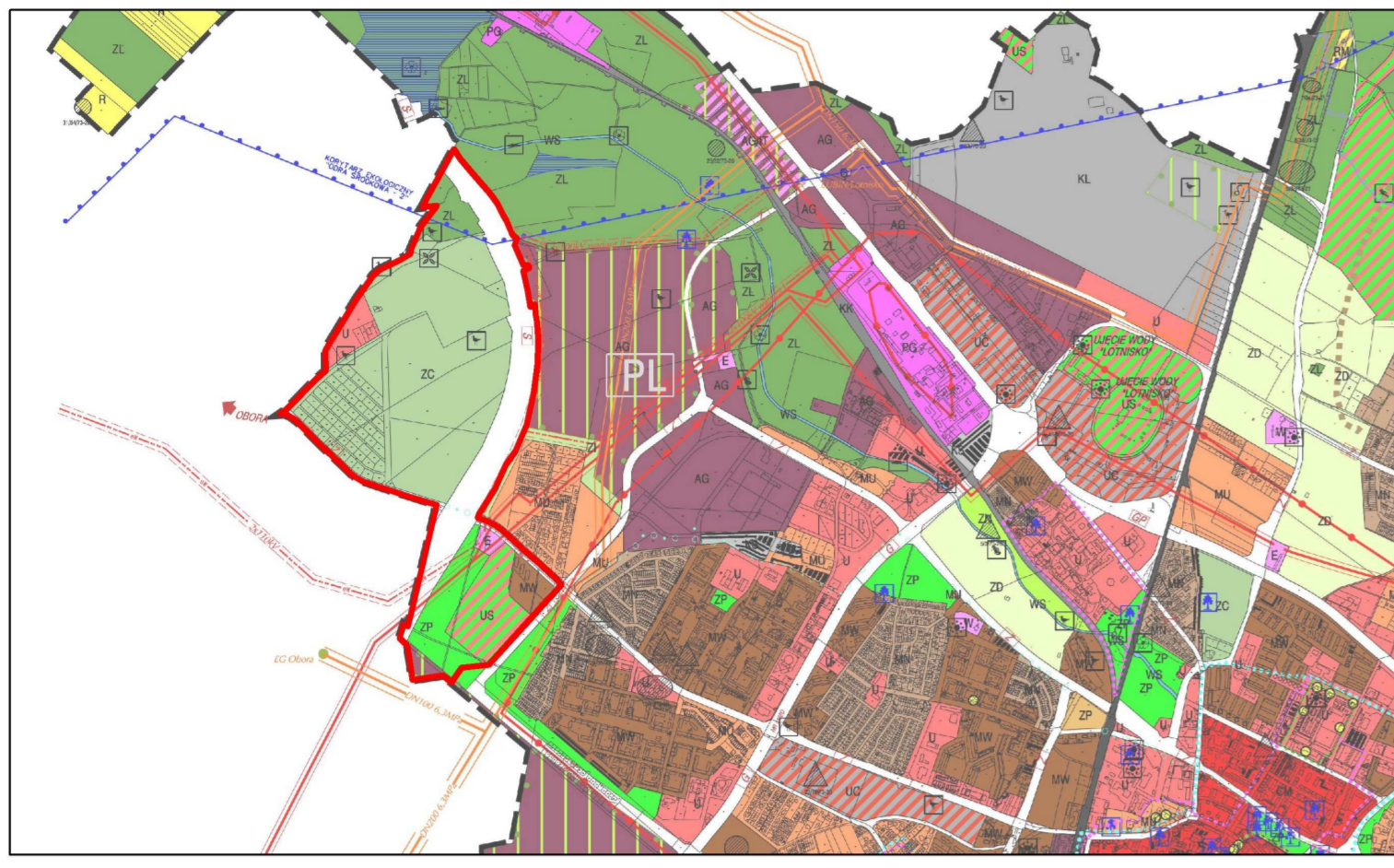
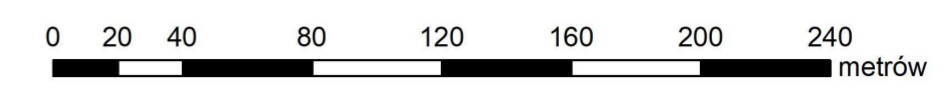


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 82 MIASTA LUBINA

RYSunEK PLANU

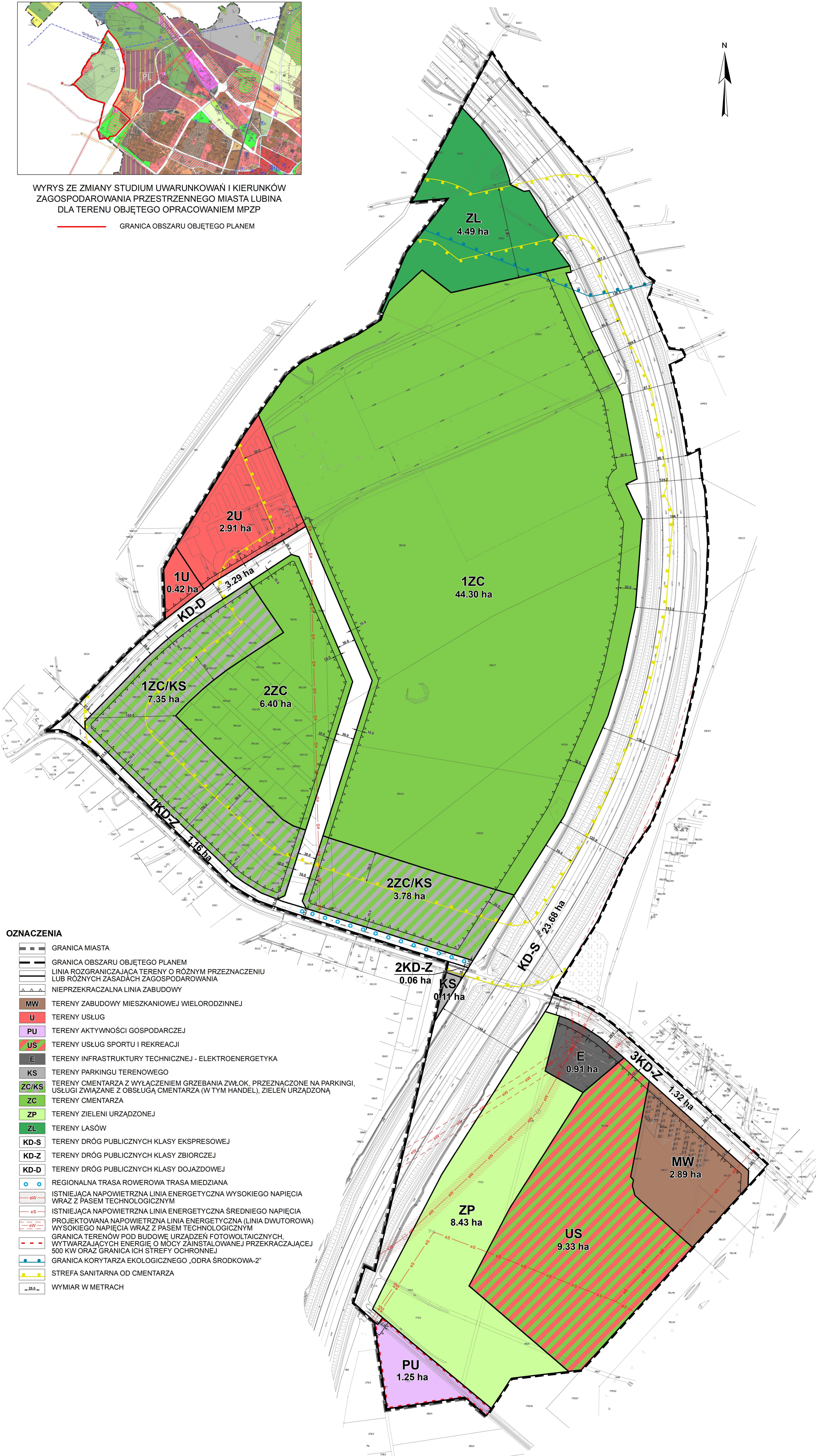
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE Z DNIA 2023 R.

SKALA 1:2 000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 82 miasta Lubina.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 82 miasta Lubina do publicznego wglądu **w terminie od 27 stycznia 2023r. do 16 lutego 2023 r.** oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej **nie wniosły uwag**. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Lubina oraz zasadach ich finansowania na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 82 miasta Lubina, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu Miasta Lubina oraz ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a, ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.