

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 66 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 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IX/54/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 66 miasta Lubina** dla terenu ograniczonego północną granicą pasa drogowego ul. 1-go Maja, wschodnią granicą terenu kolejowego od ul. 1-go Maja do ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego Alei Prezydenta Lecha Kaczyńskiego do skrzyżowania z ul. Marii Skłodowskiej – Curie, zachodnią granicą pasa drogowego ul. Marii Skłodowskiej – Curie do skrzyżowania z ul. 1-go Maja, położonego w obrębie 5 miasta Lubina, zlokalizowanego 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 66 miasta Lubina dla terenu ograniczonego północną granicą pasa drogowego ul. 1-go Maja, wschodnią granicą terenu kolejowego od ul. 1-go Maja do ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego Alei Prezydenta Lecha Kaczyńskiego do skrzyżowania z ul. Marii Skłodowskiej – Curie, zachodnią granicą pasa drogowego ul. Marii Skłodowskiej – Curie do skrzyżowania z ul. 1-go Maja, położonego w obrębie 5 miasta Lubina, zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin- Małomice”, zwaną 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: 1000 – 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 różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
  - 6) granica nowożytnego układu urbanistycznego tożsama z granicą strefy konserwatorskiej ochrony zabytków archeologicznych;
  - 7) granica zespołu urbanistycznego „Małe Koszary”;
  - 8) budynki zabytkowe, podlegające ochronie;



- 9) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.
5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatyczny.

## §2

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonych zalaniem powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

## §3

Ile kroć 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: 1000, 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 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 lub istniejące na danym terenie w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której należy lokalizować elewacje budynków – co najmniej 50% ściany budynku; dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię ryzalitów, wykuszy, portyków, schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów i daszków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; linia ta nie dotyczy:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) urządzeń terenowych komunikacji,
  - d) osłon śmietnikowych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki; dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię na odległości do maksimum 2 m części budynku, będących ryzalitami, wykusami, portykami, gankami, schodami zewnętrznymi, tarasami, balkonami i daszkami, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; linia ta nie dotyczy:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,



- c) urządzeń terenowych komunikacji,
  - d) dociepleń budynków,
  - e) portierni,
  - f) osłon śmietnikowych,
  - g) wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy,
  - h) ogólnodostępnych toalet;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć usługi publiczne, obsługę firm, obsługę ludności, w tym z zakresu administracji, finansów, kultury, opieki i ochrony zdrowia, oświaty, nauki, sportu, łączności, fryzjerstwo, gabinety kosmetyczne, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, sale fitness, centra szkoleniowe, centra konferencyjne, obsługę turystyki, gastronomię;
- 11) obsłudze turystyki - należy przez to rozumieć informację turystyczną, biura promocji turystyki, biura podróży, domy wycieczkowe, hotele, motele, pola namiotowe, campingowe i carawaningowe, działalność wystawienniczą, w tym muzeum, sklepy z pamiątkami;
- 12) rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność związaną z usługami dla ludności, w tym fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, naprawę obuwia, naprawę sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnię;
- 13) handlu detalicznym - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw;
- 14) 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;
- 15) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć stację diagnostyczną, myjnię samochodową, warsztat naprawczy samochodów;
- 16) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta, sadzawki, fontanny;
- 17) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia nie większym niż 25 stopni;
- 18) studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r.;
- 19) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 20) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz przyłączami, obsługujące obszar planu;
- 21) 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;
- 22) 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.

## ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE



#### §4

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych prasy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.
3. Dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych:
  - 1) gabarytów budynków;
  - 2) form dachów i materiałów pokrycia;
  - 3) materiału i kolorystyki elewacji.
4. Dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu.
5. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
7. 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-jezdných, o których mowa w §12 ust. 2.
8. Zakaz realizacji wolno stojących garaży z wyjątkiem terenu 1UZ.

#### §5

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na terenach o symbolach MU, UO i U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - 1) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 2) przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) parkingów wielopoziomowych.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) dla terenu 1UZ - jak dla terenów szpitali w miastach;
  - 3) terenów oznaczonych symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
3. Zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
  - 1) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 2) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń.
4. W celu ochrony krajobrazu ustala się:
  - 1) utrzymanie ukształtowanego układu i formy istniejącej zabudowy historycznej na obszarze nowożytnego układu urbanistycznego;
  - 2) zachowanie budynków zabytkowych, podlegających ochronie.

#### §6

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

1. Kształtowanie nowej zabudowy na obszarze nowożytnego układu urbanistycznego na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych zabudowy historycznej, jako jej twórczej interpretacji, z wyłączeniem terenu 4MU.



2. W obrębie wydzielonych terenów, niewymienionych w ust. 1, należy realizować zabudowę o zbliżonym gabarycie, formie i pokryciu dachu:
  - 1) zwartą zabudowę obrzeżną – jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy pierzejowej,
  - 2) zabudowę wolno stojącą - jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy wolno stojącej.
3. Forma architektoniczna budynków - zgodnie z ustaleniami §7 oraz rozdziału III.

## §7

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

1. Na obszarze nowożytnego układu urbanistycznego, z wyłączeniem terenu 4MU, ustala się:
  - 1) zagospodarowanie terenów winno respektować istniejący historycznie ukształtowany do 1945 r. sposób zagospodarowania, tj. usytuowanie nowej zabudowy względem innych budynków oraz ulic;
  - 2) nowoprojektowane budynki, a także rozbudowa, nadbudowa i budowle winny nawiązywać do zabytkowej architektury pod względem skali, gabarytów, użytych materiałów, dyspozycji elewacji;
  - 3) zakaz lokalizacji wież telefonii i bezprzewodowego internetu, słupów sieci elektroenergetycznej oraz urządzeń, o których mowa w §10 ust. 4, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy wież telefonii i bezprzewodowego internetu istniejących w dniu wejścia w życie planu;
  - 4) zakaz realizacji parterowych budynków usługowych;
  - 5) wysokość zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami i usługowej nie może przekraczać wysokości zabytkowych kamienic przy ulicy 1 Maja;
  - 6) dachy:
    - a) strome symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 40-45 stopni, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub w innych odcieniach czerwieni,
    - b) łamane o kącie nachylenia 40/70 stopni, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub w innych odcieniach czerwieni,
    - c) dachy płaskie lub o innej formie winny mieć pokrycie papą lub blachą na rąbek w kolorze szarym,
    - d) dopuszcza się lukarny jednospadowe oraz okna powiekowe;
    - e) na obiektach zabytkowych dopuszcza się dotychczasową formę i materiał pokrycia dachu lub odpowiednie dla okresu powstania budynku;
  - 7) elewacje:
    - a) tynkowe, z wyłączeniem tynku typu "kornik", z dopuszczeniem klinkierowych cokołów,
    - b) zakaz stosowania na elewacji: blachy, bali drewnianych, sidingu, okładzin z rustykalnych płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych z wyjątkiem grubych (o grubości minimum 1,5 cm) płytek klinkierowych, szlifowanego kamienia,
    - c) kolorystyka elewacji:
      - monochromatyczna, jasna, w odcieniach: bieli, beżu piaskowego, rozbielonej ciepłej szarości lub oliwkowym,
      - na obiektach zabytkowych dopuszcza się użycie kolorów odpowiednich dla okresu powstania budynku,
    - d) zakaz stosowania kolumn zewnętrznych,
    - e) dopuszcza się zewnętrzne filary o przekroju kwadratu lub prostokąta;
  - 8) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt;
  - 9) zakaz montażu okien bez podziałów, z wyjątkiem witryn w parterach budynków oraz okien o wysokości i szerokości nie większej niż 1 m;
  - 10) zakaz stosowania cienkich szprosów umieszczonych między szybami.
2. Na terenie zespołu dawnych koszar "Małe Koszary", wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/5443/1-2 z dnia 15 listopada 2011 r. obowiązują następujące ustalenia:



- 1) wszelkie roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zakaz realizacji nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały:
  - a) budynku dawnej stajni pomiędzy ryzalitami,
  - b) budynku dawnej ujeżdżalni od strony północno-zachodniej,
  - c) budynku zlokalizowanego w północnej części terenu.
3. Określa się budynki zabytkowe lub ich części, podlegające ochronie, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) ul. Bema 7;
  - 2) ul. Bema 8;
  - 3) ul. Skłodowskiej-Curie 6;
  - 4) ul. 1 Maja 2;
  - 5) ul. 1 Maja 4.
4. Dla obiektów, wymienionych w ust. 3 ustala się:
  - 1) należy zachować gabaryty zabudowy, kształt i materiał pokrycia dachu, lukarny, okna powiekowe, facjaty;
  - 2) zakaz docieplania budynków od zewnątrz, z wyjątkiem elewacji całkowicie pozbawionych detali architektonicznych takich jak gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, lizeny, dekoracja ramowa, boniowanie, pod- i nadokienniki, ornament roślinny, geometryczny, dekoracje typy sceny, symbole, ozdobne elementy slusarsko-kowalskie, ceramiczne, kamienne, betonowe i drewniane;
  - 3) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny, przewody dymowe, przewody wentylacyjne) na elewacjach eksponowanych od strony ulicy;
  - 4) montaż przewodów dymowych i wentylacyjnych na zewnątrz budynków jest dopuszczalny wyłącznie jeśli nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów kominowych, pod warunkiem ich obudowy i pomalowania w kolorze elewacji;
  - 5) w przypadku wymiany pokrycia dachowego należy utrzymać taki sam materiał i kolorystykę pokrycia jak pokrycie historyczne lub stosować dachówkę karpiówkę w kolorze ceglastym/czerwonym w układzie jak pierwotny;
  - 6) w przypadku wymiany stolarki okiennej należy stosować okna o tej samej wielkości, kształcie i podziale oraz wymiarach stolarki jak okna oryginalne; w całym budynku obowiązuje ten sam rodzaj stolarki;
  - 7) należy zachować oryginalną stolarkę drzwiową w drzwiach w elewacjach frontowych, a w przypadku jej wymiany należy odtworzyć oryginalny materiał, kształt i detale,
  - 8) w przypadku braku drzwi oryginalnych forma nowych drzwi winna nawiązywać materiałem i wzornictwem do drzwi w budynkach zabytkowych na terenie miasta Lubina.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w przypadku realizowania robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §8

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

1. Cały obszar planu leży w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi – złoża „Lubin - Małomice” RM 22.
2. Cały obszar planu leży w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice” oraz terenu chronionego miasta Lubina.
3. W granicach obszaru górniczego „Lubin-Małomice” i terenu górniczego „Lubin-Małomice” obowiązują ograniczenia określone w §10 ust. 1.
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 część wód Zimnica (SO1110).

#### §9

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek:
  - 1) dla terenów o symbolach MU:
    - a) zabudowa usługowa - 350 m<sup>2</sup>;
    - b) zabudowa niewymieniona w lit. a, b - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami U, UO, UZ - 350 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
  - 1) dla terenów o symbolach MU - 18 m;
  - 2) dla terenów, oznaczonych symbolami U, UO, UZ - 20 m.
4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje minimalna powierzchnia działki 30 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu - 5 m.
5. Dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:
  - 1) szerokości ulicy - minimum 8 m;
  - 2) ścieg na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach ulic - minimum 5 m x 5 m;
  - 3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych ulic - 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. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

#### §10

##### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na obszarze planu obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia obszaru w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice”:
  - 1) należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;
  - 2) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.
2. Obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Lubin:
  - 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w granicach powierzchni ograniczających przeszkody - od 199,50 m n.p.m. do 212,50 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
  - 2) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
3. Nasadzenia drzew dopuszcza się w odległości większej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
4. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

#### §11

##### **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, studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych;
- 3) 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 i modernizację 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 §10 ust. 4.
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 budowę oraz rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów odrębnych, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów.
7. Telekomunikacja - dopuszcza się sieci i urządzenia telekomunikacyjne.
8. W zakresie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

## §12

### **Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:
  - 1) ulice miejskie, do których przylega obszar planu;
  - 2) ulice miejskie, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1KDZ, 2.2KDZ, 2.3KDZ, 1KDL oraz 1KDD, 2KDD, 3KDD;
  - 3) wewnętrzne ulice dojazdowe, niewydzielone na rysunku planu, dla których należy przyjąć szerokość pasa drogowego minimum 8 m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to dojazdów, o których mowa w ust. 2.
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. Minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu inwestycji:
  - 1) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe przypadające na 1 mieszkanie, z czego, w budynkach nowo realizowanych, co najmniej 30% miejsc w garażach podziemnych;
  - 2) dla usług sportu i dla rekreacji - minimum 5 miejsc postojowych przypadających na 100 użytkowników jednocześnie;
  - 3) dla usług oświaty - minimum 3 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych;
  - 4) dla hoteli i pensjonatów - minimum 35 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe przypadające na 1 pokój;
  - 5) dla gastronomii - minimum 2 miejsca przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej;
  - 6) dla usług zdrowia minimum 10 miejsc postojowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe przypadające na 1 gabinet lekarski;
  - 7) dla usług niewymienionych w pkt 2-6 oraz dla rzemiosła i handlu – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



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. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.
6. Dopuszcza się miejsca do parkowania jako:
  - 1) terenowe;
  - 2) podziemne;
  - 3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 4) na terenach 1UZ i 3U dopuszcza się oprócz rozwiązań, o których mowa w pkt 1-3 także parkingi wielopoziomowe.

### §13

#### **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 2.1KDZ, 2.2KDZ, 2.3KDZ, 1KDL oraz 1KDD, 2KDD, 3KDD, a także ciąg pieszy 1KP;
- 2) usługi oświaty, oznaczone symbolem 1UO;
- 3) usługi zdrowia, oznaczone symbolem 1UZ.

### §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 2.1KDZ, 2.2KDZ, 2.3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KS, 1UO, 1UZ oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

## **ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego**

### §15

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi zdrowia, takie jak: szpital, hospicjum, przychodnie, stacja pogotowia ratunkowego i ratownictwa medycznego, gabinety lekarskie,
    - b) usługi opieki, takie jak placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy opieki;
  - 2) uzupełniające:
    - a) handel detaliczny dla obsługi przeznaczenia podstawowego, wbudowany w obiekty przeznaczenia podstawowego,
    - b) gastronomia dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, wbudowana w obiekty przeznaczenia podstawowego,
    - c) oświata dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
    - d) zieleni urządzona,
    - e) lądowisko helikopterów ratownictwa medycznego,
    - f) garaże dla samochodów transportu medycznego,
    - g) parkingi,
    - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - i) ulice wewnętrzne.
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 2,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 25 m;
- 5) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe:
    - istniejące lub ich wymiana,
    - w przypadku rozbudowy budynków o dachu stromym – należy zachować kolor dachu i kąt nachylenia jak budynku rozbudowywanego;
- 6) elewacje - tynkowe o stonowanej kolorystyce o maksymalnie trzech kolorach użytych na jednym budynku, klinkierowe, tynkowo-klinkierowe, z dopuszczeniem przeszkleń i okładzin kamiennych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od zachodniej granicy planu (od strony linii kolejowej),
  - b) 6 m od północnej i południowej granicy obszaru objętego planem,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej oraz w linii rozgraniczającej ulicy 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD;
  - e) 4 m od linii rozgraniczającej ulic 2KDD i 3KDD;
- 8) odległość masztu antenowego stacji telefonii komórkowej od granicy obszaru kolejowego nie może być mniejsza niż jego wysokość;
- 9) dla ochrony przed zagrożeniami mechanicznymi i iskrzeniem trakcji elektrycznej ogrodzenie terenu od strony linii kolejowej należy wykonać jako pełne betonowe o wysokości minimum 1,80 m;
- 10) wszelkie dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do torów kolejowych;
- 11) nasadzenia drzew dopuszcza się w odległości większej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 12) dojazd do terenu - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

## §16

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi oświaty, takie jak szkoła, przedszkole,
    - b) usługi opieki - żłobek;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty sportowe,
    - b) rekreacja,
    - c) handel detaliczny dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, wbudowany w obiekty przeznaczenia podstawowego,
    - d) gastronomia dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, wbudowana w obiekty przeznaczenia podstawowego,
    - e) zieleni urządzone,
    - f) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) parkingi,
    - h) ulice wewnętrzne.
2. Dla terenów, 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 0,1 do 3,0;



- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 15 m;
- 5) dachy – płaskie, z dopuszczeniem łukowych nad funkcją sportową (sala gimnastyczna z zapleczem);
- 6) elewacje – tynkowe monochromatyczne, w odcieniach bieli, beżu piaskowego, rozbielonej ciepłej szarości lub oliwkowym, klinkierowe, tynkowo-klinkierowe, z dopuszczeniem przeszkleń;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w linii elewacji istniejącej zabudowy od ulicy 2.1KDZ oraz wschodniej granicy obszaru objętego planem,
  - b) w linii rozgraniczającej ulicy 1KDL;
- 8) dojazd - z przyległych ulic i terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

### §17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi,
    - b) rzemiosło,
    - c) handel detaliczny;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zielenć urządzona,
    - b) zielenć izolacyjna,
    - c) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) parkingi,
    - e) ulice wewnętrzne.
2. Dla terenu 3U obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 4,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku – 25 m;
  - 5) dachy:
    - a) budynku zabytkowego, objętego ochroną – dach mansardowy czterospadowy, o kącie nachylenia i formie jak w istniejącym budynku, kryty dachówką w kolorze ceglastym;
    - b) budynków niewymienionych w lit. a - płaskie,
  - 6) elewacje - tynkowe o stonowanej kolorystyce o maksymalnie trzech kolorach użytych w na jednym budynku, klinkierowe, tynkowo-klinkierowe, z dopuszczeniem przeszkleń, okładzin kamiennych oraz dla budynków niezabytkowych - innych okładzin z materiałów naturalnych i syntetycznych wysokiej jakości;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w północnej granicy planu,
    - b) w linii rozgraniczającej ulicy 1KDL,
    - c) w granicy placu ogólnodostępnego, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) w odległości 9 m od budynku zabytkowego,
    - e) po obrysie budynku zabytkowego;
  - 8) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 9) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

### §18

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się następujące przeznaczenie:



- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) handel detaliczny,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi.
2. Dla terenu 6U obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) teren zespołu dawnych koszar "Małe Koszary", wpisany do rejestru zabytków:
    - a) podlega ochronie na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
    - b) wszelkie działania przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) zakaz realizacji nowych budynków z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę:
    - a) budynku dawnej stajni wyłącznie jako zabudowa przestrzeni pomiędzy ryzalitami:
      - wysokość dobudowy - nie może przekroczyć wysokości okapu dachu istniejącego budynku,
      - dach dobudowy - płaski lub pulpitowy,
      - materiał elewacji - szkło przezroczyste,
    - b) budynku dawnej ujeżdżalni od strony północno-zachodniej:
      - szerokość dobudowy - maksymalnie 8 m,
      - wysokość dobudowy – maksymalnie 8,25 m od poziomu terenu przy istniejącym budynku,
      - dach dobudowy - płaski lub pulpitowy,
      - materiał elewacji - szkło przezroczyste,
    - c) budynku zlokalizowanego w północnej części terenu:
      - linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
      - wysokość dobudowy – maksymalnie 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
      - dach dobudowy – dwuspadowy, stromy, symetryczny, o kącie nachylenia 40 - 45 stopni, kryty dachówką w kolorze ceglastym,
      - materiał elewacji - tynk monochromatyczny, w odcieniach bieli, beżu piaskowego, rozbielonej ciepłej szarości lub oliwkowym, klinkier, tynkowo-klinkierowy, z dopuszczeniem przeszkleń;
  - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 3,0;
  - 5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - c) usługi,
    - d) rzemiosło,
    - e) handel detaliczny;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa jednorodzinna - wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały lub jej wymiana,



- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym - wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały lub jej wymiana,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) rekreacja,
  - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) parkingi,
  - g) ulice wewnętrzne,
  - h) ciągi rowerowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) zabudowa winna być realizowana jako budynki:
    - a) wolno stojące,
    - b) zwarta zabudowa pierzejowa;
  - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym - od 0,1 do 4,2,
    - b) dla zabudowy jednorodzinnej - od 0,1 do 1,8,
    - c) dla zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym - od 0,1 do 2,5,
    - d) dla zabudowy niewymienionej w lit. a-c – 3,6;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% 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:
    - a) jednorodzinnej - 10 m,
    - b) jednorodzinnej z wbudowanymi nieuciążliwymi usługami, nieuciążliwym rzemiosłem lub handlem detalicznym – 12 m,
    - c) zabudowy niewymienionej w lit. a, b, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 5:
      - na terenach 1 MU i 4MU - 25 m,
      - na terenach 2MU, 3MU – 18 m;
  - 6) dachy:
    - a) strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 40 - 45 stopni lub łamane o kącie nachylenia 40/70 stopni, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub innych odcieniach czerwieni lub o takiej formie jak dach budynku zabytkowego w najbliższym sąsiedztwie,
    - b) na obiektach zabytkowych, objętych ochroną dopuszcza się dotychczasową formę i materiał pokrycia dachu lub odpowiednie dla okresu powstania budynku;
  - 7) elewacje:
    - a) tynkowe monochromatyczne, w odcieniach bieli, beżu piaskowego, rozbielonej ciepłej szarości lub oliwkowym, klinkierowe, tynkowo-klinkierowe, z dopuszczeniem przeszkleń,
    - b) na obiektach zabytkowych dopuszcza się użycie kolorów odpowiednich dla okresu powstania budynku;
  - 8) obowiązująca linia zabudowy - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.3KDZ na terenie 2MU;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) na terenie 1MU:
      - w odległości 6 m i 4 m od południowej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,
      - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDD,
    - b) na terenie 2MU:
      - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej i w linii rozgraniczającej ulicy 3KDD,



- w linii elewacji istniejącego budynku i w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDL,
  - c) na terenie 3MU - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulic 3KDD i 1KDL,
  - d) na terenie 4MU:
    - po elewacji istniejącego budynku,
    - w linii rozgraniczającej ulicy 2.2KDZ,
    - na przedłużeniu linii zabudowy z terenu 10UO;
- 10)dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11)ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

## §20

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.1KDZ, 2.2KDZ, 2.3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDZ, 2.2KDZ i 2.3KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ścieżka rowerowa,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość- zgodnie z granicami władania.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ścieżka rowerowa,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość - zgodnie z granicami władania.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ścieżka rowerowa,
    - b) parking podziemny na terenie 3KDD,
    - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość:
    - a) 2KDD – minimum 15,60 m,
    - b) 3KDD – minimum 17,50 m,
    - c) ulic niewymienionych w lit. a -c- zgodna z granicami władania.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość- zgodna z granicami władania.

## §21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - parking terenowy lub podziemny;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu 1KS obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## **ROZDZIAŁ IV**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§22**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

#### **§23**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Lubinie



**Załącznik nr 2  
do uchwały nr .../.../20  
Rady Miejskiej w Lubinie  
z dnia ... 2020 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Nr 66 miasta Lubina**

Nie dokonuje się rozstrzygnięcia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 66 miasta Lubina, ponieważ w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Lubinie**



**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Lubina oraz zasadach ich finansowania na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 66 miasta Lubina, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Lubinie**



## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 66 miasta Lubina

Podstawę do opracowania stanowiła uchwała nr IX/54/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 66 miasta Lubina** dla terenu ograniczonego północną granicą pasa drogowego ul. 1-go Maja, wschodnią granicą terenu kolejowego od ul. 1-go Maja do ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego ul. Jana Bilińskiego, południową granicą pasa drogowego Alei Prezydenta Lecha Kaczyńskiego do skrzyżowania z ul. Marii Skłodowskiej – Curie, zachodnią granicą pasa drogowego ul. Marii Skłodowskiej – Curie do skrzyżowania z ul. 1-go Maja, położonego w obrębie 5 miasta Lubina, zlokalizowanego na terenie górnym „Lubin- Małomice”.

Projekt zmiany planu sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- UC - centrum usługowo-mieszkaniowe "Śródmieście";
- ulice publiczne klasy Z i L.

Plan nie narusza ustaleń w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, bowiem teren przeznacza się na w/w funkcje.

Obszar planu jest w znacznym stopniu zainwestowany. Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 66, uchwalony uchwałą nr XXXII/287/17 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 19 września 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 26 września 2017r, poz. 3944). Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 66 jest dostosowanie przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych i przepisów prawa.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 283) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu planu na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubinie,
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony w/w organom do zaopiniowania,



- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2020 r. do 27 lipca 2020 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy.

W trakcie wyłożenia, dnia 30 czerwca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wniesiono nie wniesiono uwag.

W planie uwzględniono wymagania, określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie ochrony nowożytnego urbanistycznego, ochrony zespołu dawnych koszar "Małe koszary" oraz obiektów zabytkowych, a ponadto - zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - 1) ustalenia zakazujące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach o symbolach MU, UO i U z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji, przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, parkingów wielopoziomowych;
  - 2) uwzględnienie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
  - 3) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz odbioru ścieków;
  - 4) brak ustaleń w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, bowiem na obszarze planu nie występują użytki rolne ani leśne.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie ochrony nowożytnego urbanistycznego, ochrony zespołu dawnych koszar "Małe koszary" oraz obiektów zabytkowych .
5. Nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu.
6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
  - 1) ustalenia dotyczące ograniczeń szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi;
  - 2) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin;



- 3) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenów o symbolach U, UO, UZ, MU na zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.
8. Prawo własności – poprzez stworzenie podstaw prawnych do zagospodarowania terenu.
9. 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 niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.
10. Potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie rozbudowy szpitala, szkoły i lokalizacji na obszarze planu dróg publicznych, parkingu, infrastruktury technicznej oraz usług takich jak administracja, kultura, oświata, opieka i ochrona zdrowia.
11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.
13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
  - 1) zamieszczanie obwieszczeń o terminie składania wniosków do planu oraz o terminach wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i wnoszenia uwag do projektu planu - w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie,
  - 2) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
14. 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.
15. Ustalając przeznaczenie terenu nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.
16. Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - 1) inwentaryzację urbanistyczną, analizę zapisów studium, analizę obowiązujących planów miejscowych, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
  - 2) Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 66 miasta Lubina;

- 3) Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.
17. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez umożliwienie kontynuacji zabudowy o zbliżonych gabarytach w granicach wydzielonych terenów.
18. Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XIII/131/15 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina. Stwierdzono w niej, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianie w miarę potrzeb. Dotychczas na obszarze objętym planem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 66 miasta Lubina. Niniejsza zmiana planu nr 66 stanowi kontynuację i aktualizację tego planu.
19. Na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 66 nastąpią wpływy do budżetu miejskiego. Dochody Miasta Lubin będą związane z podatkiem od nieruchomości oraz ewentualnie z rentą planistyczną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie przez Radę Miejską w Lubinie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 66 jest w pełni uzasadnione.



## KARTA UZGODNIENÍ DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Nr 66 miasta Lubina

Lp.	Osoby dokonujące uzgodnień	Podpis, pieczęćka
1.	Naczelnik Wydziału	Naczelnik Wydziału Henryk Markowicz
2.	Radca Prawny	RADCA PRAWNY mgr Marian Tarnowski
3.	Sekretarz Miasta	SEKRETARZ MIASTA Tomasz Ochocki

GŁÓWNY SPECJALISTA  
Piotr Jendryszek