

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA

1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1.1. PROBLEMY ROZWOJU

Sfera społeczno-ekonomiczna

- malejący przyrost naturalny i zmniejszająca się liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym
- rosnący stopień bezrobocia
- zagrożenie wysokim bezrobociem strukturalnym
- niekorzystny bilans ruchu migracyjnego
- brak wyższych uczelni
- niedostateczna oferta infrastruktury turystyczno – hotelowej
- skąpa oferta kulturalna

Sfera gospodarczo-przestrzenna

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

Sfera przyrodnicza

- degradacja gleb
- obszary zagrożone działalnością górniczą
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych
- brak walorów turystycznych

1.2. SZANSE ROZWOJU

Sfera społeczno-ekonomiczna

- młoda i mobilna społeczność
- stosunkowo wysoka siła nabywcza mieszkańców
- wysoki standard opieki zdrowotnej
- stosunkowo niski w porównaniu ze średnią krajową i wojewódzką stopień bezrobocia

Sfera gospodarczo-przestrzenna

- pozycja Lubina jako regionalnego ośrodka równoważenia rozwoju
- wstąpienie Polski do Unii Europejskiej
- lokalizacja Specjalnej Strefy Ekonomicznej
- utworzenie inkubatora dla małej przedsiębiorczości
- rozwój małej i średniej przedsiębiorczości
- położenie miasta przy głównych szlakach komunikacyjnych, wzdłuż dróg krajowych nr 3 i nr 36 oraz dróg wojewódzkich nr 292 i nr 335

- utworzenie portu lotniczego
- realizacja zachodniej obwodnicy Lubina oraz tzw. południowej obwodnicy
- duży udział inwestycji w wydatkach budżetu miasta
- przygotowanie bogatej oferty inwestycyjnej (tereny pod przemysł, usługi, budownictwo mieszkaniowe)
- poprawa infrastruktury technicznej w zakresie dróg, kanalizacji, zaopatrzenia w gaz, telefonizacji

Sfera przyrodnicza

- tereny rekreacyjne, tereny leśne
- zmniejszająca się emisja zanieczyszczeń do atmosfery i wód
- wysoka wartość bonitacyjna gleb

1.3. GŁÓWNE CELE I KIERUNKI

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

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

2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

2.1. PODZIAŁ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU

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

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

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

Kierunki rozwoju jednostki:

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

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

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

Kierunki rozwoju jednostki:

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

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

Główną osią kompozycyjną pozostaje droga wojewódzka nr 292 oraz droga krajowa nr 36. W środkowej i wschodniej części jednostki wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, w zachodniej i południowej tereny pod usługi i usługi produkcyjne. We wschodniej części zlokalizowano tereny usług sportu i rekreacji. W północnej części przy granicy miasta zlokalizowano tereny eksploatacji kruszywa. Część obszaru jednostki, Stare Małomice, objęta jest strefą obserwacji archeologicznej „OW”. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy oraz hałas lotniczy związany z użytkowaniem lotniska. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji mieszkaniowej, w tym głównie budownictwa jednorodzinnego
- rozwój funkcji gospodarczych (usług, rzemiosła, usług komunikacji, handlu hurtowego, działalności produkcyjnej, eksploatacji surowców)
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa obejścia Małomic
- rozwój turystyki i rekreacji
- rozwój infrastruktury technicznej

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

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

Kierunki rozwoju jednostki:

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

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

Przez teren jednostki przebiega fragment projektowanej w ciągu drogi krajowej nr 3 zachodniej obwodnicy Lubina. We wschodniej i północnej części wyznaczono tereny usługowo – produkcyjne, po obu stronach obwodnicy tereny usługowe – produkcyjne oraz usługowo – mieszkaniowe, a na południowo – zachodnim krańcu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Po obu stronach drogi krajowej nr 3 wyznaczono tereny produkcji gospodarki ogrodniczej (spółka AGREA). W centralnej części zlokalizowana jest ciepłownia, pozostałe obszary pozostają w dotychczasowym rolnym lub leśnym użytkowaniu. Wyznaczono drogę klasy Z łączącą drogę nr 3 z drogą wojewódzką nr 335. Południowa część, tereny lasów oraz sadów i ogrodów działkowych, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Główne zagrożenie dla środowiska to działalność produkcyjna części zakładów. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji gospodarczych – (usług, działalności produkcyjnej rzemiosła, handlu hurtowego, przetwórstwa rolno - spożywczego)
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa obwodnicy Lubina
- przebudowa i rehabilitacja obszarów zdegradowanych
- rozwój infrastruktury technicznej

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

Centralną część jednostki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, tereny wzdłuż ul. Hutniczej, Jana Pawła II przeznaczono pod zespół usług, w tym usługi wielkoohandlowe. W południowej części wyznaczono tereny produkcyjne. Przez teren jednostki przebiega niewielki fragment projektowanej w ciągu drogi krajowej nr 3 zachodniej obwodnicy Lubina. Obszary produkcyjne wzdłuż terenów kolejowych wymagają rehabilitacji. Część jednostki – (zespół urbanistyczny dawnej wsi Stary Lubin oraz zespół szpitala górniczego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie) została objęta strefą ochrony konserwatorskiej „B”, natomiast część jednostki – Stary Lubin została objęta strefą obserwacji archeologicznej „OW”, ponadto strefę „W” ścisłej ochrony relikwów archeologicznych wyznaczono dla grodziska wczesnośredniowiecznego (stanowisko archeologiczne nr 4/7/73-20 AZP).

Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy oraz zagrożenia związane z oddziaływaniem terenów przemysłowych. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

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

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

Przez teren jednostki przebiega fragment projektowanej w ciągu drogi krajowej nr 3 zachodniej obwodnicy Lubina. W centralnej i południowej części jednostki wyznaczono tereny produkcyjne, składowe, budowlane i usługowe (część terenu wchodzi w skład Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej). W zachodniej części zlokalizowano niewielkie tereny usługowo – mieszkaniowe, a na północ od nich tereny przeznaczone na powiększenie cmentarza. Na terenach zlokalizowanych na południe od lotniska zaleca się lokalizować centrum logistyczne. Część terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej wymaga rehabilitacji i uporządkowania. Należy dążyć do eliminacji zabudowy mieszkaniowej z obszarów działalności produkcyjnej. Dla części obszaru jednostki obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy związane z funkcjonowaniem lotniska. Główne zagrożenie dla środowiska to ciężki transport kołowy, działalność produkcyjna części zakładów oraz hałas lotniczy związany z użytkowaniem lotniska. Jednostka o stosunkowo dużych możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju jednostki:

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

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

Tab. 1 Projektowane tereny pod mieszkalnictwo, usługi, aktywność gospodarczą

L.P.	STREFA	PROJEKTOWANE TERENY W ha				
		MIESZKALNICTWO JEDNORODZINNE, WIELORODZINNE, ZAGRODOWE	TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ	USŁUGI PODSTAWOWE, PONADPODSTAWOWE, CENTROTWÓRCZE, WIELKOHANDLOWE, KOMERCYJNE	TURYSTYKA, SPORT I REKREACJA	AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA
1.	MAŁOMICE (M)	80	300	46	8	6
2.	PRZYLESIE (P)	41		35	1	
3.	KRZECZYN (K)	27		112	5	36
4.	USTRONIE (U)	61		37	7	84
5.	PRZEMYSŁOWY LUBIN (PL)	23		10		156
6.	CENTRUM (C)			7		
7.	STARE MIASTO (SM)					
	RAZEM	232	300	247	21	279

2.2. GŁÓWNE ZASADY PRZEZNACZANIA TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE ORAZ ETAPOWANIE INWESTYCJI

Nowe tereny pod zainwestowanie wyznaczone są zgodnie z zasadami uwzględniającymi:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Studium,
- obszary luk inwestycyjnych,
- rejony występowania gleb o niskiej klasie bonitacyjnej,
- rejony występowania gleb zdegradowanych,
- korzystne warunki fizjograficzne,
- dogodną komunikację,
- dobrą dostępność infrastruktury technicznej,
- rejony wymagające doinwestowania,
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu – wytyczne konserwatorskie,
- obszary największego zainteresowania inwestorów;
- obszary atrakcyjne ze względów przyrodniczo – krajobrazowych.

Kolejność realizacji inwestycji.

W pierwszym etapie:

- tereny mające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie

W drugim etapie:

- tereny nie mające obecnie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie

3. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

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

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

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

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

3.2. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE

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

- **Grunty leśne**

Podlegają ochronie zgodnie z *Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* regulującej zasady ochrony gruntów leśnych oraz poprawiania ich wartości użytkowej. Realizacja tych zasad odbywa się poprzez ograniczanie przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze oraz zapobieganie procesom ich degradacji i dewastacji, a także przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej. Szczegółowe zasady ochrony gruntów leśnych określają przepisy ustawy. Wszystkie grunty leśne występujące na obszarze objętym opracowaniem oznaczono na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina”

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

Podlegają ochronie zgodnie z *Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach*, określającej zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska.

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

- **Parki, skwery, zielen publiczna**

Założenia parkowe i obszary zieleni podlegają ochronie zgodnie z art. 3, 6 i 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r.) oraz zgodnie z art. 127 ustawy „Prawo ochrony środowiska”. Na terenie objętym opracowaniem obszary zieleni to najczęściej parki miejskie, cmentarze oraz skwery i zadrzewienia.

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

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

- Zachowaniu terenów zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych.
- Nie dopuszczeniu do dzielenia tych obszarów na działki użytkowe, a w miarę możliwości zachowania własności w całości lub dążenia do scalania gruntów.
- Wprowadzeniu zakazu prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- Wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. Prace melioracyjne winny być projektowane

i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

- Aleje i szpalery należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych. Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.
- Wszelkie działania na ich terenie, w tym lokalizację nowych obiektów, należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- Obszary te należy zachować jako założenia zieleni komponowanej i zabezpieczyć przed dewastacją. Konieczne jest uporządkowanie terenów parków; wskazana jest ich rewaloryzacja.
- Należy ograniczać możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni publicznej bez uzasadnionej celami nadrzędnymi konieczności,
- Obszary lasów i zadrzewień należy zabezpieczać przed zanieczyszczeniem i pożarami
- W planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać nowe tereny zieleni publicznej, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji

• **Cmentarze**

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

- Zachowania ich dotychczasowej funkcji, jeżeli są nadal użytkowane.
- Zachowania cmentarzy nieczynnych jako terenów zielonych , np. miejsca spacerowe,
- Zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (sztuczny, np. mur lub naturalny, np. żywopłot).
- Zabezpieczenia przed dewastacją, uporządkowania terenu cmentarzy.
- Uzgadniania wszystkich działań z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, zaś wszelkie prace mogą być prowadzone po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (pozwolenie to wydaje Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy)

• **Ciągi ekologiczne**

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

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

• Pomniki przyrody

Podlegają ochronie na podstawie „Ustawy o ochronie przyrody”. Na terenie opracowania występują następujące drzewa - pomniki przyrody, posiadające numer w rejestrze wojewódzkim:

- ⇒ Dąb szypułkowy *Quercus robur* przy ul. Traugutta 1
- ⇒ Platan klonolistny *Platanus hispanica* w Parku Kopernika

• Stanowiska roślin chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z art. 27.1. „Ustawy o ochronie przyrody” oraz Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 kwietnia 1995 r., w sprawie ochrony gatunkowej roślin. Na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina” oznaczono występujące na terenie opracowania udokumentowane stanowiska roślin chronionych, podlegające ochronie ścisłej. Łącznie na tym terenie występuje 12 stanowisk (8 gatunków chronionych) podlegających ochronie ścisłej oraz 47 stanowisk (8 gatunków chronionych) podlegających ochronie częściowej.. W odniesieniu do dziko występujących roślin, podlegających ochronie ścisłej lub częściowej, obowiązują zasady ochrony określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 kwietnia 1995r.

Listę gatunków chronionych przedstawia tab. 1 w części „Uwarunkowania”.

• Stanowiska zwierząt chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z art. 27.1. „Ustawy o ochronie przyrody” oraz Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 stycznia 1995 r., w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W odniesieniu do gatunków chronionych obowiązują zasady ochrony określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 stycznia 1995r.

Listę chronionych gatunków fauny przedstawia tab. 2 w części „Uwarunkowania”

• Kompleksy gleb chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z *Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, regulującej zasady ochrony gruntów rolnych oraz poprawianiu ich wartości użytkowej. Realizacja tych zasad odbywa się poprzez ograniczanie przeznaczania ich na cele nierolnicze, zapobieganie procesom degradacji i dewastacji oraz rekultywację i zagospodarowanie gruntów na cele rolnicze. Na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina” oznaczono kompleksy gruntów rolnych III - IV klasy bonitacyjnej. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (dotyczy kompleksów gleb I - III klasy bonitacyjnej) lub Wojewody (dotyczy kompleksów gleb IV klasy bonitacyjnej). Szczegółowe zasady ochrony gruntów rolnych określają przepisy ustawy.

• Ochrona wód

- Polepszenie zaopatrzenia miasta w wodę i jej magazynowania oraz zapewnienie właściwej jakości wody w wyniku modernizacji Zakładu Uzdatniania Wody. Rozbudowa i modernizacja wodociągów w tym wymiana instalacji z azbestocementu,
- Zwiększenie skuteczności oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych we wszystkich jednostkach osadniczych i zakładach przemysłowych
- Budowa systemów kanalizacyjnych, dostosowanych do charakteru zabudowy jednostek osadniczych z jednoczesnym unieszkodliwianiem odprowadzanych zanieczyszczeń stałych i płynnych zgodnie z wymaganiami wód w odbiornikach w tym likwidacja odprowadzania do rzek substancji ropopochodnych poprzez rozbudowę systemu separatorów

- Modernizacja poletka osadu chemicznego na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków w celu wyeliminowania negatywnego wpływu odcieków na wody gruntowe i powierzchniowe
- Analiza możliwości odbudowy zasobów wód podziemnych i powierzchniowych zlewni Potoku Małomickiego i rekonstrukcji Zalewu Małomickiego
- Ograniczenie inwestycji o technologiach wodochłonnych .
- Wskazany jest rozwój inwestycji o czystych, bezodpadowych technologiach produkcji, o wysokiej automatyzacji.

• **Wody podziemne**

Obszar objęty opracowaniem jest położony częściowo w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 316. Jest to zbiornik trzeciorzędowy o bardzo dużych walorach – tylko w rejonie samego miasta są one mniejsze. GZWP nr 316 leży w strefie wysokiej ochrony zbiorników wód podziemnych (OWO).

Obszar ten ze względu na duże zasoby wód podziemnych i ich dobrą jakość podlega szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczania wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Ochrony wymagają płytkie nieizolowane lub słabo izolowane od powierzchni poziomy wodonośne czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Dla poprawy jakości wód konieczne są działania likwidujące drenaż ścieków do gruntu, zlikwidowanie niekontrolowanych zrzutów zasolonych wód kopalnianych, właściwe odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych, zagospodarowanie odpadów poflotacyjnych w technologiach górniczych. Należy ograniczyć wielkość emisji gazowych i pyłowych przez stosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oczyszczających.

Niezbędne jest także wprowadzenie zakazów składowania odpadów i wylewania nieczystości w obszarach zasilania wód podziemnych.

• **Strefy ochrony ujęć wód**

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

- Wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody.
- Odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęć wody.
- Ograniczanie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej.
- Utrzymanie strefy w porządku i czystości, okresowe koszenie trawy, niedopuszczanie do jej zgniwania.

Na terenie stref ochrony pośredniej wprowadza się następujące zakazy:

▪ **ujęcie Koźlice I i II**

- 1/ wydobywania kopalin na podstawie nowych koncesji,
- 2/ wykonywania nowych odwiertów studziennych przez innych użytkowników, z wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków poboru wody do celów konsumpcyjnych w uzgodnieniu z Wydziałem Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Lubinie,
- 3/ lokalizacji magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 4/ lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 5/ budowy grzebalisk zwierząt.

▪ **ujęcie Osiek II**

- 1/ wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do ziemi i wód podziemnych,
- 2/ składowania stałych i płynnych odpadów komunalnych, przemysłowych i rolniczych,
- 3/ lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 4/ lokalizacji zbiorników do magazynowania i rurociągów do transportu produktów ropopochodnych i promieniotwórczych oraz innych substancji chemicznych,
- 5/ używania samolotów do przeprowadzenia zabiegów rolniczych,
- 6/ zakładania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 7/ masowego wypasu bydła i trzody chlewnej.

▪ **ujęcie „Lotnisko”**

- 1/ wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do ziemi i wód podziemnych,
- 2/ składowania stałych i płynnych odpadów komunalnych, przemysłowych i rolniczych,
- 3/ lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 4/ lokalizacji zbiorników do magazynowania i rurociągów do transportu produktów ropopochodnych i promieniotwórczych oraz innych substancji chemicznych,
- 5/ zakładania cmentarzy i grzebania zwierząt.

▪ **ujęcie „Szpital”**

- 1/ wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do ziemi i wód podziemnych,
- 2/ składowania stałych i płynnych odpadów komunalnych, przemysłowych i rolniczych,
- 3/ lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 4/ lokalizacji zbiorników do magazynowania i rurociągów do transportu produktów ropopochodnych i promieniotwórczych oraz innych substancji chemicznych

• **Kopaliny, działalność górnicza**

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

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

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

W studium uwzględniono granice obszarów górniczych dla eksploatacji złóż rud miedzi (przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina”) wg zarządzenia nr 18 Min. Przemysłu i Handlu z dnia 10.11.1993 r. zatwierdzone decyzją MOŚ na GK/Wk/KP/3034/97 z dnia 06.10.1997 r.

Zasady gospodarowania złożem kopaliny i ochrony środowiska związane z eksploatacją złoża określają przepisy szczególne.

• Szlaki turystyczne

Przez omawiany obszar przebiegają szlaki turystyczne oznaczone kolorami: niebieskim, żółtym, czerwonym i zielonym. Z terenu Głogowa do Legnicy, przez Sobin, Jędrzychów, Szklary Górne, Lubin, Krzeczyn Wielki i Chróstnik, prowadzi szlak niebieski „Polskiej Miedzi”. Szlak żółty, zwany „Szlakiem zabytków”, przechodzi z Chocianowa i wiedzie przez Szklary Dolne i Krzeczyn Mały do Lubina i dalej na obszar gminy Ścinawa. Szlak czerwony odtwarza trasę przemarszu II Armii Wojska Polskiego na odcinku od zachodniej granicy gminy, przez Krzeczyn Mały i Lubin do granicy wschodniej. Szlak zielony z Lubina biegnie w kierunku obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” i dalej, przez jego teren, przechodzi na teren gminy Chocianów.

Zaleca się poprawienie jakości i ilości zainwestowania związanego z obsługą tego rodzaju turystyki (miejsca odpoczynku, itp.). W miarę rozwoju turystycznego gminy należy wyznaczyć nowe szlaki na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.3. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

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

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

- rezerwat przyrody – obszar na wschód od Krzeczyna, w dolinie dopływu Baczyny, obejmujący wilgotne lasy łąkowe, podmokłe łąki i szuwały,
- zespół przyrodniczo – krajobrazowy – obszar doliny Zimnicy i jej dopływu w rejonie Szybów Głównych i Wschodnich, obejmujący podmokłe lasy i łąki,
- użytki ekologiczne – obszar dawnego Zalewu Małomickiego – porośnięty wilgotnym lasem olchowym, obszar doliny Zimnicy na południe od ul. Zielonej aż do granic miasta z występującymi zbiorowiskami łąkowymi i łąkami, obszar w dolinie dopływów Baczyny, na zachód od ul. Przemysłowej, obejmujący szuwały i łąki
- pomniki przyrody - na terenie opracowania wytypowano 9 drzew o cechach pomnikowych, które mogą zostać uznane za pomniki przyrody. Są to dęby szypułkowe i platany klonolistne zlokalizowane przy drodze do Krzeczyna Wielkiego na ul. Przemysłowej, w Parku Wrocławskim oraz inne drzewa o wysokich walorach przyrodniczych
- pomniki przyrody - grupy głazów narzutowych w Parku Wrocławskim

3.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

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

Największą formą antropogeniczną na terenie gminy jest Zalew Małomicki. Miał spełniać funkcję rekreacyjną i przeciwpowodziową a jego planowana powierzchnia miała mieć 19,08 ha przy pojemności 284 000 m³. Obecnie w następstwie obniżania poziomu wód podziemnych i nieszczelnego podłoża nastąpiło wyschnięcie zbiornika. Ponadto w następstwie działalności eksploatacyjnej obserwuje się osiadanie tego terenu średnio ok. 0,2-0,5 m. Po całym terenie

rozrzucone są drobne, pojedyncze wyrobiska po eksploatacji piasku, żwiru i gliny, o głębokości 2-4 m. Zaznacza się tu nieznaczna degradacja powierzchni terenu. Znaczne zmiany wizualne w rzeźbie terenu nastąpiły w strefie lokalizacji Szybów Głównych ZG Lubin w wyniku nagromadzenia na zwałowisku skały płonej, o wysokości ok. 15 -20 m. Zmiany powierzchni terenu nastąpiły także w rejonach zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej miasta Lubina i obszarów kopalnianych. Lokalnymi, a realnymi deformacjami, związanymi z osiadaniem powierzchni terenu nad strefami eksploatacji rudy oraz odwadniania górotworu objęte jest ok. 90% powierzchni miasta.

4. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

4.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W Studium określa się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

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

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

- wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala zasady postępowania w ich obrębie w procesie zagospodarowania terenu
- utrzymuje się status ochronny obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego; ochroną proponuje się objąć również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- wyznacza się obszary i obiekty do przekształceń i rehabilitacji, waloryzacji oraz ustala się zasady ich zagospodarowania
- proponuje się opracowanie i realizowanie programu konserwatorskiego w celu ratowania najcenniejszych zabytków
- proponuje się opracowanie i uchwalenie lokalnej polityki finansowej i preferencyjnej dla ratowania zabytków, a także opracowanie systemu promocji dla noworealizowanych obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych, w szczególności dla obiektów projektowanych i realizowanych w tradycyjnej konstrukcji i formie
- zgodnie z art. 87 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r.) prezydent miasta zobowiązany jest do sporządzenia na okres 4 lat gminnego programu opieki nad zabytkami. Gminny program opieki nad zabytkami przyjmuje rada gminy, po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu delegatura w Legnicy. Program ten ma na celu w szczególności:
 - włączenie problemów ochrony zabytków do systemu zadań strategicznych, wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
 - uwzględnianie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej,
 - zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
 - wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
 - podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami,
 - określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków,

- podejmowanie przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z opieką nad zabytkami

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

4.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

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

- **Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych:**

- 1) cmentarze
- 2) stanowiska archeologiczne
- 3) obiekty architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków
- 4) obiekty architektury i budownictwa wpisane do ewidencji zabytków

- **Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych :**

- 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- 2) strefy „B” ochrony konserwatorskiej
- 3) strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej
- 4) strefa „OW” obserwacji archeologicznej

4.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

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

Na rysunku Studium wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefę „B” ochrony konserwatorskiej
- strefę „W” ścisłej ochrony reliktywów archeologicznych
- strefę „OW” obserwacji archeologicznej

- **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**

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

Strefę „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla zespołu starego miasta jako ośrodka historycznego z resztą murów obronnych. Strefa ta zamyka się w ulicach: Kopernika, Armii Krajowej, Niepodległości i Zamkowej. Granica strefy przebiega po zewnętrznej stronie wyżej wymienionych ulic.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych i kompozycje zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników; cieki i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- poszczególne obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- należy podtrzymać funkcje historyczne utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. Lokalizację i projekty tych elementów należy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy;
- wszelkie zamierzenia i działania na obszarze strefy „A” należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy;
- wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy bezwzględnie uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy. Prace ziemne można wykonywać pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Pozwolenie powyższe inwestor zobowiązany jest uzyskać od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy przed wydaniem pozwolenia na budowę. Prace archeologiczne (badania wykopaliskowe lub nadzór) finansowane są przez inwestora, zaś mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa;

- inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie urzędy (Ochrony Zabytków, Nadzór Budowlany i in.).

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

W obrębie strefy „A” według art. 36, ust.1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r.), pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

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

• **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej**

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

Strefę „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla następujących obszarów miasta Lubin:

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

Granica strefy przebiega po zewnętrznej stronie wyżej wymienionych ulic.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;

- nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej; nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycje wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiący na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy;
- wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy;

4.4. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

• Strefa „W” ścisłej ochrony reliktyw archeologicznych

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

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

W strefie „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna niezwiązana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
- dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, kultowych, rekreacyjnych lub innych;
- wszystkie wymienione powyżej działania bezwzględnie należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy i prowadzić po uzyskaniu stosownego pozwolenia;

- **Strefa „OW” obserwacji archeologicznej**

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

Strefę „OW” obserwacji archeologicznej wyznaczono dla:

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

W strefie „OW” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- na wszelkie zamierzenia inwestycyjne (w tym: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim i, w zakresie określonym w tej opinii uzyskać od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, pozwolenie na prace archeologiczne. Powyższe prace w formie nadzoru archeologicznego odbywają się na koszt inwestora. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- **Wymogi dotyczące stanowisk archeologicznych**

Na rysunku Studium oznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (spis w załączniku), w stosunku do których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe, itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego nie posiadającego własnej formy krajobrazowej, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej, umożliwiając jednocześnie jej realizację. W takim przypadku badania archeologiczne wykonywane są na koszt inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, pracowni lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu. Pozwolenie na prace archeologiczne i wykopaliskowe inwestor zobowiązany jest uzyskać od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy przed wydaniem pozwolenia na budowę.

- **Wymogi dotyczące pozostałych terenów**

Obszary bez rozpoznanych stanowisk archeologicznych oraz obszary nieobjęte strefą „A” lub „OW” ochrony konserwatorskiej, w granicach administracyjnych miasta Lubin, podlegają następującemu ustaleniu: Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy o terminie rozpoczęcia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem, w celu przeprowadzenia inspekcji archeologiczno-konserwatorskiej prac ziemnych. W przypadku wystąpienia zabytków lub obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową na koszt inwestora po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy.

4.5. OCHRONA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI

- **Parki, cmentarze, szpalery i aleje**

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

- cmentarz należy utrzymywać w porządku: zachowane nagrobki należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny sposób, uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy. Na terenie cmentarza w Krzeczynie wszelkie prace mogą być wykonywane po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy.

Ochrona konserwatorska układów zieleni zmierza do:

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

4.6. REJESTR ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Pełnej ochronie podlegają obiekty ujęte w rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego (rejestr w części Uwarunkowania). Na terenie miasta Lubina do rejestru zabytków wpisane jest:

- 13 obiektów architektonicznych
- 1 cmentarz

W trakcie remontu i modernizacji obiektów architektonicznych dopuszcza się działania wyłącznie konserwatorskie wg specjalistycznych projektów i pod nadzorem konserwatorskim Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy. W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich zmian bryły, detalu, wnętrza i wyposażenia. Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r.) Według art. 36, ust.1 cytowanej ustawy, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

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

Pozwolenie na wyżej wymienione działania wydaje Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru zabytków bądź nieruchomości (w przypadku prowadzenia badań archeologicznych), wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego. Szczegółowy tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie prac przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, o których mowa powyżej oraz kwalifikacjach osób uprawnionych do prowadzenia tych prac, określa rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r. *w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych* (Dz. U. Nr 150, poz. 1579).

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

4.7. EWIDENCJA ZABYTKÓW

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

- 76 obiektów architektonicznych

Obowiązuje wymóg uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, w zakresie remontów elewacji, dachów, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz wymiany stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej. W przypadku konieczności wymiany zewnętrznej stolarki, nowa powinna być tej samej wielkości, kształtu i posiadać te same wymiary. Ponadto obowiązuje stosowanie identycznej stolarki zewnętrznej we wszystkich lokalach budynku.

Postuluje się bieżącą aktualizację i uzupełnianie ww ewidencji.

4.7. ZALECENIA I WNIOSKI

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

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

5. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ

5.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ

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

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

Konieczne jest przyspieszenie procesów restrukturyzacyjnych w kierunku trwałego zagospodarowania gruntów znajdujących się w Zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Tworzenie przez rolników grup producenckich może ułatwić im rozwijanie różnych form produkcji oraz zagospodarowanie pól rolnych.

Wskazane jest zalesienie gruntów rolniczych niskiej jakości lub zdegradowanych.

5.2. USTALENIA STUDIUM DLA TERENÓW ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

• Tereny użytków rolnych

Zaleca się ochronę wskazanych na rysunku Studium terenów rolnych przed zainwestowaniem. Dotyczy to w szczególności gruntów w klasach bonitacyjnych III i IV. Obszary gleb niskiej jakości lub zdegradowanych można przeznaczyć pod zalesienia lub na cele nierolnicze.

Ochronie użytków rolnych służyć będzie również prawidłowa agrotechnika oraz pielęgnacja istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych (ochrona przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz przed erozją).

• Tereny lasów

Obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Gospodarka leśna w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa powinna być prowadzona zgodnie z opracowanym na lata 1996-2005 „Planem urządzenia gospodarstwa leśnego dla Nadleśnictwa Lubin”. Nadzór nad lasami nie stanowiącymi własności Skarbu Państwa powinien powierzyć starosta powiatu lubińskiego Nadleśnictwu Lubin.

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

6. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

6.1. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEGO

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

Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami –

(M, MN, MU, MUW)

Tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami –

(U, UST, ZP, ZI, ZC)

Tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami –

(UCS, UC, UM, UK, UH, AG, AGP, PG, PE)

Tereny produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej oznaczone symbolami –

(RPO, RO, MR, RP, RZ)

Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami –

(WW, NO, EE, EG, NU, CC, NUK, CZ, IT)

Tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji oznaczone symbolami –

(KK, KS, LK, S-3, GP, G, Z, L, D)

Tereny środowiska przyrodniczego oznaczone symbolami –

(RL, ZN, w)

Określone na rysunku studium linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę granic. Dokładne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu powinny zostać ustalone na etapie opracowania planów miejscowych.

6.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

• Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego

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

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

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

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

- **Ogólne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy.**

W miejscowych planach należy dla terenów mieszkaniowych stosować poniższe zasady.

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

Dla nowoprojektowanej zabudowy należy uwzględnić możliwość wystąpienia zagrożeń związanych z pracami górnictwami.

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

Dla zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, rezydencjonalnej zaleca się przyjąć następujące wielkości działek:

- zabudowa szeregową – 350-500 m²
- zabudowa bliźniacza – 500-800 m²
- zabudowa wolnostojąca – 600-1500 m²
- zabudowa zagrodowa – 1500-2500 m²
- zabudowa rezydencjonalna – 2000-4000 m²

Dla zabudowy wielorodzinnej intensywność zabudowy nie może przekroczyć następujących wartości:

- 0,85 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 3,1 – 4,0
- 0,95 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 4,1 – 5,0
- 1,15 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 5,1 – 7,0
- 1,30 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 7,1 – 9,0
- 1,40 przy średniej ważonej liczbie kondygnacji 9,1 – 11,0

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

- **Ustalenia studium dla terenów mieszkaniowych**

Oznaczone na rysunku studium, symbol M

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej zaleca się przeznaczyć pod nowoprojektowaną zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działki; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- co najmniej 40% każdego zespołu urbanistycznego należy przeznaczyć na zielen i tereny rekreacyjne,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,

- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych.

Oznaczone na rysunku studium, symbol MN

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- zaleca się przeznaczyć pod nowoprojektowaną zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działki; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- nie zaleca się zwiększania gęstości zabudowy (wtórnych podziałów) za wyjątkiem „plomb”,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Oznaczone na rysunku studium, symbol MU

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Oznaczone na rysunku studium, symbol MUW

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się obiekty o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji,
- dla zabudowy wielorodzinnej intensywność zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,70,
- należy przewidzieć lokalizację dzielnicowego ośrodka usługowego,
- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- dla zabudowy jednorodzinnej zaleca się przeznaczyć pod nowoprojektowaną zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, tarasy i parkingi) maksymalnie do 50% powierzchni działki; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- co najmniej 40% każdego zespołu urbanistycznego należy przeznaczyć na zielen i tereny rekreacyjne,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenach mieszkaniowych wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących na terenach mieszkaniowych postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych.

6.3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

• Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

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

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

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

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

Należy przewidzieć lokalizację szkół gimnazjalnych we wschodniej części jednostki Ustronie na obszarze osiedla Ustronie I, a także na nowoprojektowanych południowych terenach, w jednostce Małomice na obszarze istniejącej zabudowy oraz w miarę rozwoju zabudowy we wschodniej jej części, w jednostce Krzeczyn w miarę rozwoju zabudowy w południowo – zachodniej jej części w powiązaniu z obsługą miejscowości Krzeczyn Wielki i Mały, Chróśnik, Górzycy.

Należy przewidzieć lokalizację szkół ponadgimnazjalnych na terenie jednostki Ustronie oraz w dalszej perspektywie na terenie jednostki Małomice.

W Lubinie funkcjonuje tylko jedno kino w jednostce Stare Miasto stąd zaleca się lokalizację na terenach usług min. jednego kina w jednostce Przylesie oraz w jednostce Ustronie. Zaleca się lokalizację na terenie jednego z ośrodków usługowych centrum wystawienniczego, teatru, sali koncertowej, oraz uniwersalnej hali sportowo – widowiskowej. Na terenie jednostki Małomice należy zlokalizować kościoły.

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

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

Na obszarze Studium zaproponowano nowe tereny zieleni parkowej głównie na obszarze jednostki Ustronie, Krzeczyn oraz Małomice, oraz powiększenie terenów cmentarza w jednostce Przemysłowy Lubin.

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

Postuluje się poprawienie jakości i ilości zainwestowania związanego z obsługą szlaków turystycznych (miejsca odpoczynku, itp.). Na rysunku studium zaproponowano trasy rowerowego ruchu turystycznego. Szczegółowy przebieg szlaków turystycznych i tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zakłada wytyczenie systemu tras rowerowych (z ewentualnym wykorzystaniem dróg powiatowych, gminnych, polnych i leśnych), wraz z wyposażeniem w obiekty rekreacji związane z turystycznym ruchem rowerowym.

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

- **Ustalenia studium dla terenów infrastruktury społecznej**

Oznaczone na rysunku studium, symbol U

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Oznaczone na rysunku studium, symbol UST

Tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zabudowa zharmonizowana z krajobrazem,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, hotele, itp.).

Oznaczone na rysunku studium, symbol ZP

Tereny parków wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- nie zaleca się zmiany funkcji parku na inną,
- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowanie terenu (mała gastronomia, boiska do gier małych, place zabaw, obiekty małej architektury, itp.),
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców.

Oznaczone na rysunku studium, symbol ZI

Tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

Oznaczone na rysunku studium, symbolem ZC

Tereny cmentarzy wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do lokalizacji terenów mieszkaniowych w odległości 50 m od granicy cmentarza w przypadku terenów zwodociągowanych oraz 150 m na terenach niezwodociągowanych,
- dopuszcza się uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające i towarzyszące funkcji podstawowej.

Szlaki turystyczne – oznaczone na rysunku ciągami kółek w kolorze zielonym

Piesze szlaki turystyczne wraz z odpowiednią infrastrukturą.

Ścieżki rowerowe – oznaczone na rysunku studium ciągami kółek w kolorze czerwonym

Trasy rowerowe wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku, itp.).

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, pola biwakowe, miejsca na ogniska)
- w terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych)
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- zaleca się dokładne oznakowanie ścieżek rowerowych.

6.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

• Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

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

Tereny usług wielkohandlowych zlokalizowane są w południowej części jednostki Centrum, wzdłuż ulicy Jana Pawła II oraz Hutniczej w jednostce Ustronie oraz w północnej części jednostki Przylesie.

Usługi komercyjne zlokalizowane są głównie na terenie jednostki: Krzeczyn, Przemysłowy Lubin, oraz Małomice. Tereny aktywności gospodarczej zlokalizowano głównie w jednostce: Przemysłowy Lubin, Krzeczyn, Ustronie, Małomice i Centrum. Dla terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w jednostce Przemysłowy Lubin zaleca się utworzyć centrum logistyczne w powiązaniu z terenem istniejącego lotniska. Na obszarze jednostki Przemysłowy Lubin przy Al. Niepodległości zlokalizowana jest część Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (LESS).

Tereny przemysłu wydobywczego w jednostce Przemysłowy Lubin, a tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych w jednostce Małomice.

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

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

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

- **Ustalenia studium dla terenów rozwoju aktywności gospodarczej**

Oznaczone na rysunku studium, symbol UCS

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różne nieuciążliwe usługi, głównie o charakterze centrotwórczym (usługi kultury, handel, gastronomia, działalność finansowa, administracja, obsługa turystyczna, itp.),
- preferuje się zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji,
- dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o dużej powierzchni, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w Rynku na miejscu obecnie istniejącego pawilonu handlowego:
 - dopuszcza się obiekt o wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - pierwsza kondygnacja pasaż handlowy, trzecia kondygnacja mieszkalna, kondygnacja podziemna – parkingi, garaże,
 - należy nawiązać w podziale elewacji do parcel średniowiecznych i ich granice odwzorowane w architekturze budynku
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenie jednostki Stare Miasto nie dopuszcza się lokalizacji parterowych pawilonów handlowo – usługowych,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym,
- nowa i modernizowana zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej.

Oznaczone na rysunku studium, symbol UC

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różne nieuciążliwe usługi, głównie o charakterze centrotwórczym (usługi kultury, handel, gastronomia, działalność finansowa, administracja, obsługa turystyczna, itp.),
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- na terenie jednostki Stare Miasto nie dopuszcza się lokalizacji parterowych pawilonów handlowo – usługowych,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym,
- nowa i modernizowana zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi,
- preferuje się zabudowę o wysokości maksymalnie do 3 kondygnacji.

Oznaczone na rysunku studium, symbol UM

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- zaleca się wprowadzenie min 30% powierzchni jako czynnej biologicznie na obszarach nieruchomości,
- ustala się konieczność lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej nr 3.

Oznaczone na rysunku studium, symbol UK

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa samochodów, turystyka, obsługa firm, finanse, itp.), działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw, itp,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- zaleca się wprowadzenie min 25% powierzchni jako czynnej biologicznie na obszarach nieruchomości.

Oznaczone na rysunku studium, symbol UH

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- preferuje się usługi handlowe o dużej powierzchni, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², stacje paliw, usługi motoryzacyjne, działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, itp,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- zaleca się wprowadzenie min 25% powierzchni jako czynnej biologicznie na obszarach nieruchomości.

Oznaczone na rysunku studium, symbol AG

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- proponuje się maksymalną wysokość nowowznoszonych i rozbudowywanych hal i magazynów wynoszącą 10 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy,
- zaleca się przeznaczenie co najmniej 15% powierzchni działki na zieleni,
- ustala się konieczność zorganizowania stanowisk postojowych na działce (zaleca się przyjęcie następujących wskaźników: jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jedno stanowisko na jednego zatrudnionego w obiektach produkcyjnych),
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ograniczonym zakresie.

Oznaczone na rysunku studium, symbol AGP

Tereny aktywności gospodarczej usługowo - produkcyjne w tym tereny LSSE (handel, gastronomia, handel hurtowy, zakłady usługowo - produkcyjne, budownictwo, usługi związane z obsługą firm, transport, gospodarka magazynowo - składowa, itp.), wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- proponuje się maksymalną wysokość nowowznoszonych i rozbudowywanych hal i magazynów wynoszącą 10 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy,
- zaleca się przeznaczenie co najmniej 15% powierzchni działki na zieleni,
- ustala się konieczność zorganizowania stanowisk postojowych na działce (zaleca się przyjęcie następujących wskaźników: jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jedno stanowisko na jednego zatrudnionego w obiektach produkcyjnych),
- zaleca się likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie LSSE obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji i 18 m powyżej poziomu terenu oraz do 5 kondygnacji dla budynków administracyjnych, dopuszcza się odstępstwa w przypadku obiektów technologicznych (kominy, wieże, maszty, silosy, itp.),
- na terenie LSSE ustala się lokalizację funkcji i obiektów zgodnie z planem rozwoju.

Oznaczone na rysunku studium, symbol PG

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się przeznaczenie co najmniej 15% powierzchni działki na zieleni,
- ustala się konieczność zorganizowania stanowisk postojowych na działce (zaleca się przyjęcie następujących wskaźników: jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jedno stanowisko na jednego zatrudnionego w obiektach produkcyjnych),
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Oznaczone na rysunku studium, symbol PE

Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

6.5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ ORAZ OBSŁUGI ROLNO-SPOŻYWCZEJ

• **Ogólne kierunki rozwoju produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej**

Tereny produkcji rolnej zlokalizowane są głównie w jednostce Małomice, Przylesie oraz Krzeczyn. W związku z likwidacją i przeniesieniem działalności spółki AGREA na obszarze jednostki Małomice w Studium wyznaczono nowe tereny na obszarze jednostki Krzeczyn zlokalizowane po obu stronach drogi krajowej nr 3.

• **Ustalenia studium dla terenów produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej**

Oznaczone na rysunku studium, symbol RPO

Tereny usług i produkcji gospodarki ogrodniczej i sadowniczej wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, obsługi komunikacji samochodowej,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej funkcyjnej.

Oznaczone na rysunku studium, symbol RO

Tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych, sadów i ogrodów rekreacyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się możliwości zmiany funkcji ogrodów na tereny zieleni publicznej,
- dopuszcza się możliwość zalesiania,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców.

Oznaczone na rysunku studium, symbol MR

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- zaleca się wysokość zabudowy: do 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców.

Oznaczone na rysunku studium, symbol RP

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

Oznaczone na rysunku studium, symbol RZ

Tereny łąk i pastwisk.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

6.6. KIERUNKI ROZWOJU DLA TERENÓW ZIELENI

- **Ogólne kierunki rozwoju dla terenów zieleni**

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

- **Ustalenia studium dla terenów zieleni**

Oznaczone na rysunku studium, symbolem RL

Tereny lasów, zadrzewień, cieków wodnych.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz elementów małej architektury (ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie, itp.),
- zakazuje się przekształcania meandrujących strumieni leśnych, funkcjonujących jako korytarze ekologiczne.

Oznaczone na rysunku studium, symbolem ZN

Tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

Oznaczone na rysunku studium, symbolem w

Tereny rzek, pozostałych cieków wodnych oraz wód stojących.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

6.7. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI

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

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

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

Do głównych działań na tych obszarach należy podniesienie standardu samych budynków poprzez przebudowę, rozbudowę oraz renowację. Należy dążyć do podniesienia standardu mieszkań poprzez budowę pełnej infrastruktury. Osiedla należy wyposażać w trwałe obiekty usługowe, zwiększyć w miarę możliwości liczbę terenów zielonych oraz rekreacyjnych (place zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą, place do gier sportowych dla młodzieży).

Należy dążyć do hierarchizacji przestrzeni osiedlowych za pomocą małej architektury, zieleni, dominant oraz wyeksponowania osi widokowych. Zaleca się wprowadzenie podziału w ramach zespołów na przestrzeń publiczną ogólnie dostępną oraz tylko dla mieszkańców. Należy wyeliminować z obszarów mieszkaniowych obiekty dysharmonijne, degradujące i uciążliwe. Należy dążyć do likwidacji jednopiętrowych parkingów i garaży na rzecz podziemnych i kilkukondygnacyjnych. W przypadku budynków silnie zdekapitalizowanych zaleca się wyburzenie obiektów i wprowadzenie na to miejsce nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej (postuluje się wprowadzenie zabudowy o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji) co spowoduje rozgęszczenie często nadmiernej skoncentrowanej zabudowy i zapewnienie właściwych standardów przestrzennych.

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

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

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

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

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

Zakładając średnią wielkość gospodarstwa domowego: 2,8 – 3,3 osoby, a standard powierzchniowy: 30 m² p.u./na osobę:

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

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

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

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

Tereny wymagające przekształceń, uporządkowania lub rehabilitacji to przede wszystkim :

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

6.8. POLITYKA W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

• Mieszkalnictwo

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

- rozgęszczanie (obniżenie współczynnika osób/m² powierzchni mieszkalnej) poprzez lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowę istniejących osiedli,
- rozwój budownictwa opartego głównie o zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę wielorodzinną w małych domach mieszkalnych,
- realizację niewielkich osiedli mieszkaniowych,
- eliminację zabudowy blokowej z obszaru jednostki Stare Miasto,
- wyposażenie osiedli w trwałe obiekty usługowe,
- wprowadzenie hierarchizacji przestrzeni za pomocą małej architektury, dominant, zieleni, wyeksponowania osi widokowych,
- wprowadzenie podziału w ramach zespołu na przestrzeń publiczną oraz dla mieszkańców,
- podniesienie standardu bazy mieszkaniowej poprzez modernizację istniejących obiektów oraz rewaloryzację zabudowy zabytkowej,
- poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zwiększenie w miarę możliwości osiedlowych terenów zielonych i rekreacyjnych,
- zwiększenie liczby miejsc postojowych poprzez budowę podziemnych i kilkukondygnacyjnych garaży i parkingów,
- modernizację i podniesienie parametrów technicznych układu komunikacyjnego.

Obszar Studium zamieszkuje około 79 650 osób. Przyjęto założenie niewielkiego wzrostu liczby ludności do roku 2015 do liczby 80 000.

Średnia wielkość gospodarstwa domowego: 2,8 – 3,3 osoby. Standard powierzchniowy: 30 m² p.u./na osobę. Przeciętna intensywność zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach: $i = 0,3$. Stosunek powierzchni ogólnej zabudowy mieszkaniowej do powierzchni użytkowej = 1,25.

Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe:

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

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

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej w jednostce Małomice liczą 300 ha. Przyjmując z tego ok. 60 % terenów pod zabudowę mieszkaniową uzyskujemy powierzchnię ok. 180 ha, w tym 35 ha zabudowy wielorodzinnej oraz 145 ha zabudowy jednorodzinnej. Przyjmując dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności 0,85, a dla zabudowy jednorodzinnej: 45% zabudowy szeregowej, 45% zabudowy wolnostojącej i 10% zabudowy bliźniaczej, szacunkowa pojemność terenów mieszkaniowych wynosi : 16 900 osób.

- **Usługi podstawowe**

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

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

- **Rynek pracy**

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

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

7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

• Ogólne kierunki rozwoju komunikacji

Najważniejszą na obszarze Studium inwestycją komunikacyjną jest budowa zachodniej obwodnicy Lubina na trasie drogi krajowej nr 3. Realizacja tego zamierzenia pozwoli wyeliminować uciążliwy ruch tranzytowy z Lubina.

Bardzo istotna dla Lubina jest budowa tzw. południowej obwodnicy (przedłużenie ul. Komisji Edukacji Narodowej) która pozwoli wyeliminować częściowo ruch tranzytowy oraz uruchomić nowe tereny pod inwestycje w jednostkach Ustronie i Krzeczyn. Studium proponuje również nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 292 pozwalający ominąć zainwestowane tereny jednostki Małomice.

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

Zaleca się następujące etapowanie elementów układu komunikacyjnego:

- w pierwszym etapie realizacja południowej obwodnicy (miejskiej)
- w drugim etapie realizacja zachodniej obwodnicy Lubina na trasie drogi krajowej nr 3
- w trzecim etapie realizacja wschodniego obejścia Małomic na trasie drogi wojewódzkiej nr 292.

Na obszarze jednostki Małomice na terenach usług komercyjnych wzdłuż trasy krajowej nr 3 zaleca się lokalizację usług komunikacji samochodowej (motel, stacja paliw, parking dla pojazdów ciężarowych). Studium zakłada powiększenie terenu dworca autobusowego o tereny postoju taksówek, prywatnych garaży i strzeżonego parkingu i przekształcenie go w zintegrowany dworzec obsługi komunikacji samochodowej (autobusy, busy, minibusy, taxi).

W zakresie komunikacji kolejowej Studium proponuje wprowadzenie niekonwencjonalnego środka przewozu (np. autobus na szynach) na trasie: Legnica – Lubin – Gwizdanów. Gmina winna wykorzystać swe położenie na trasie linii kolejowej: Legnica – Lubin - Rudna - Głogów.

W zakresie komunikacji lotniczej zakłada się rozbudowę istniejącego lotniska, przekształcenia go w port lotniczy którego terminal będzie współpracował z zespołem gospodarczo – logistycznym (firmy przewozowe, magazyny, handel, itp.).

Ewentualne korekty i zmiany przebiegu dróg nie są sprzeczne z niniejszym Studium.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania terenów komunikacji należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

• Ustalenia studium dla terenów komunikacji

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym, symbol LK

Tereny obsługi komunikacji lotniczej (lotnisko dyspozycyjno – sportowe klasy III) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej (urząd celny, posterunek Straży Granicznej, hotel, składy celne, gastronomia, handel, usługi finansowe, turystyczne, administracyjne itp.),
- zaleca się lokalizować zabudowę o charakterze prestiżowym w strefie lotniska,
- dopuszcza się targi i wystawy związane z lotnictwem,
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Oznaczone na rysunku studium ciemno szarym, symbol KK

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
- odległość budynków i budowli od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym, symbol KS

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

Oznaczona na rysunku studium kolorem białym, symbol S-3:

projektowana droga ekspresowa (zachodnia obwodnica Lubina w ciągu drogi krajowej nr 3)

Oznaczona na rysunku studium kolorem szarym istniejące, kolorem białym projektowane, symbol GP:

istniejące i projektowane drogi i ulice główne ruchu przyspieszonego

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym istniejące, kolorem białym projektowane symbol G:

istniejące i projektowane drogi i ulice główne

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym istniejące, kolorem białym projektowane symbol Z:

istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym istniejące, kolorem białym projektowane symbol L:

istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne

Oznaczone na rysunku studium kolorem szarym istniejące, kolorem białym projektowane symbol D:

istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice dojazdowe

Modernizacja drogi krajowej nr 3

Zaleca się uzyskać docelowo parametry klasy GP 2/2 (szerokość jezdni – 7,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 50,0 m) na całym przebiegu od północno-zachodniej granicy miasta do wylotu na południe ul. Legnicką. Studium zakłada budowę zachodniej obwodnicy Lubina S-3 na trasie drogi krajowej nr 3 i eliminację ruchu tranzytowego z nieprzystosowanych do intensywnego ruchu ulic (znaczny udział ruchu ciężkiego).

Projektowana obwodnica zapoczątkowana na północy miejscowości węzłem Lubin I (pierwszy preferowany wariant węzła poza obszarem miasta na terenie gminy Lubin, drugi wariant w północnej części miasta pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku symbolami PG) poprzez węzeł Lubin II (pierwszy preferowany wariant węzła na południowym przedłużeniu ulicy Hutniczej wraz z obejściem miejscowości Krzeczyn na terenie gminy Lubin, drugi wariant na drodze wojewódzkiej nr 335) łączy się z istniejącą drogą nr 3 na południe od Lubina węzłem Chróśnik. Dopuszcza się realizację tylko jednego z wariantów węzłów oraz ustala konieczność koordynacji ich lokalizacji z sąsiednią gminą Lubin. Parametry obwodnicy: S 2/2, szerokość w liniach rozgraniczających: 100,0 m, zaleca się przyjąć na terenach zabudowanych minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni na 20 m.

Sieci infrastruktury technicznej można lokalizować w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządzającego. Istniejące urządzenia (gazociąg wysokiego ciśnienia, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia) kolidujące z trasą projektowanej obwodnicy na etapie opracowania mpzp wymagają korekty ich przebiegu.

Modernizacja drogi krajowej nr 36

Zaleca się uzyskać docelowo parametry klasy GP (szerokość jezdni – 7,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 50,0 m) na odcinku od skrzyżowania z ul. KEN do wylotu w kierunku Wrocławia, oraz parametry klasy G (szerokość jezdni – 7,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 28,0 m) na odcinku ulicy Ścinawskiej.

Modernizacja dróg wojewódzkich

Na drogach wojewódzkich nr 292 i 335 należy uzyskać po modernizacji docelowo parametry drogi klasy G o szerokości w liniach rozgraniczających – 30,0 m. Zachowuje się obecny przebieg trasy drogi nr 292 do czasu realizacji wschodniego obejścia Małomic. Zaleca się zmianę przebiegu trasy drogi nr 335 na odcinku od przecięcia z projektowaną „obwodnicą południową” do skrzyżowania z drogą krajową nr 3; proponowana trasa - od skrzyżowania drogi nr 335 z „obwodnicą południową” wschodnim odcinkiem obwodnicy południowej do skrzyżowania z drogą nr 3 (ul. KEN). Sieci infrastruktury technicznej można lokalizować w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządzającego.

Modernizacja dróg powiatowych

- Na drodze powiatowej nr **1219D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1230D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1231D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1235D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry drogi klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1190D** należy uzyskać po przebudowie docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m.

- Na drodze powiatowej nr **1191D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokości w liniach rozgraniczających – 35,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1192D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy G o szerokości w liniach rozgraniczających – 40,0 m.
- Na drodze powiatowej nr **1193D** należy uzyskać docelowo parametry ulicy klasy Z o szerokości w liniach rozgraniczających – 30,0 m.

Modernizacja dróg gminnych (ulic miejskich)

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

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

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

• Natężenie i prognoza ruchu

Prognoza ruchu kołowego na drogach krajowych nr 3 i nr 36 oraz drogach wojewódzkich nr 292 i nr 335 w oparciu o pomiary generalne z 1995 r. (wg Transprojektu Warszawa)

Tab. 2 Prognoza ruchu

NR DROGI	ODCINEK	POMIAR GENERALNY Z 2000 ROKU	PROGNOZA RUCHU W POJ/DOBĘ NA ROK 2015
3	LUBIN - PRZEJŚCIE	12209	21366
3	LUBIN - POLKOWICE	15976	26444
3	LUBIN - LEGNICA	11978	21257
36	LUBIN - PROCHOWICE	6706	11216
36	LUBIN ŚCINAWA	4360	7612
335	TRZEBNICE - LUBIN	3426	5369
292	LUBIN - RUDNA	2516	2353

• **Postulowane podstawowe parametry techniczne dróg i ulic**

Postulowane podstawowe parametry techniczne dróg i ulic przedstawia poniższa tabela wg Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03. 1999 r. oraz ustawy O drogach publicznych

Tab. 3 Podstawowe parametry techniczne dróg i ulic

PARAMETRY	TEREN NIEZBUDOWANY						TEREN ZABUDOWANY					
KLASA	S	GP	G	Z	L	D	S	GP	G	Z	L	D
SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH (MIN)	30	30	25	20	15	15	40	30	25	20	12	10
MIN PRĘDKOŚĆ PROJEKTOWA W KM/h	80	60	50	40	40	30	60	60	50	40	30	30
SZEROKOŚĆ JEZDNI (2 PASY RUCHU)	7,0	7,0	6,0 - 7,0	5,5 - 6,0	5,0 - 5,5	3,5*- 5,0	7,0	7,0	6,5- 7,0	6,0 - 7,0	5,0 - 6,0	3,5* -5,0
SZEROKOŚĆ POBOCZA (MIN)		1,50	1,25	1,0	0,75	0,75						
PROMIEŃ ŁUKU POZIOMEGO (MIN) PRZY ZASTOSOWANIU POCHYLENIA POPRZECZNEGO MAX 7% DLA DRÓG I 5-6% DLA ULIC		500	200	125	80	50			170	120	40	30
PROMIEŃ ŁUKU POZIOMEGO PRZY (MIN) ZASTOSOWANIU POCHYLENIA POPRZECZNEGO 4%		1000	400	250	175	100			160	160	60	35
MAKSYMALNE POCHYLENIE NIWELETY W %		5	7	8	9	10			7	8	10	12
SZEROKOŚĆ CHODNIKÓW							DOST. DO RUCHU PIESZEGO MIN. 1,5 M					
SZEROKOŚĆ ŚCIEŻKI ROWEROWEJ	1,5 M DLA DROGI JEDNOKIERUNKOWEJ 2,0 M DLA DROGI DWUKIERUNKOWEJ											
MIN. ODLEGŁOŚĆ OBIEKTÓW BUDOWL. OD KRAWĘDZII JEZDNI:	TEREN ZABUDOWANY								TEREN NIEZABUDOWANY			
DROGI KRAJOWE	10 M								25 M			
DROGI WOJEWÓDZKIE I POWIATOWE	8 M								20 M			
DROGI GMINNE	6 M								15 M			

7.2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Istniejące i proponowane główne przebiegi uzbrojenia infrastrukturalnego pokazano na planszy „Infrastruktura techniczna - ideogram uzbrojenia”

- **Gospodarka wodno - ściekowa.**

Zaopatrzenie w wodę

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

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

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

Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Planuje się zachowanie dotychczasowego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych, z utrzymaniem kanalizacji rozdzielczej oraz objęcie systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków wszystkich terenów obecnie zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania w granicach opracowania studium.

Przewiduje się rozbudowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej, poprzez budowę nowych kanałów na terenach przeznaczonych do zainwestowania. Należy dążyć do tego, aby wszystkie ścieki bytowe powstające na terenie miasta były odprowadzane i oczyszczane w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, bez stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

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

- **Gospodarka odpadami**

„Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego” wymienia składowisko w Lubinie jako jedno ze składowisk o największej dostępnej pojemności (po składowisku w Legnicy). Przewiduje on wykorzystanie tego składowiska do eksploatacji po 2009 roku jako składowiska regionalnego dla Obszaru Lubińskiego, z możliwością rozbudowy. Proponowany podział województwa na Obszary wspólnej gospodarki odpadami komunalnymi wyznacza, jako jeden z 22 Obszarów, Obszar Lubiński stworzony w oparciu o system gospodarki odpadami miasta Lubina i jego składowisko (CSOiUO – Centrum Sortowania, Odzysku i Unieszkodliwiania Odpadów) z szacunkową liczbą obsługiwanej ludności - około 110 tys.

Gmina Lubin opracowała i przyjęła uchwałą Rady Miejskiej z dnia 26.08.2003 r. „Plan Gospodarki Odpadami w Gminie Miejskiej Lubin”.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin” przewiduje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z opracowanym planem, którego podstawą będzie:

- **powszechna edukacja ekologiczna w zakresie gospodarki odpadami**, której celem będzie popularyzowanie prawidłowej gospodarki odpadami,
- **etapowe wprowadzanie selektywnej zbiórki odpadów u źródła** zarówno na terenach zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, zaczynając od 4 rodzajów surowców wtórnych tj. papieru, szkła, metali i tworzyw sztucznych, stopniowo rozszerzając system również o zbiórkę bioodpadów,
- **rozbudowa i modernizacja istniejącego składowiska odpadów komunalnych** i stopniowe przekształcenie go w nowoczesny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych (ZUOK) z możliwością dalszej rozbudowy, wyposażony w:
 - węzeł segregacji odpadów, gromadzenia i przeróbki surowców wtórnych,
 - węzeł kompostowania wyselekcjonowanych odpadów organicznych,
 - węzeł unieszkodliwiania odpadów (według uzgodnionej technologii), w celu minimalizacji ich ilości kierowanej do składowania,
 - składowania odpadów niepodlegających dalszej przeróbce.

• Energetyka

W „Studium” uwzględniono opracowany i przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Lubina z dnia 21.10.2003 r. „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, określający kierunki działań na omawianym terenie.

• Zaopatrzenie w gaz

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

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie Regionalny Oddział Przesyłu we Wrocławiu nie planuje budowy gazociągów wysokiego ciśnienia na obszarze miasta. Przy rzeczywistym wzroście zapotrzebowania na gaz, popartego pozytywnymi wynikami analizy ekonomicznej, w przyszłości zakładana jest przebudowa istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I^o Lubin 1 Lotnisko celem zwiększenia jej przepustowości.

Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia określa się strefę ochronną od gazociągu wyznaczoną przez odległości podstawowe (licząc od gazociągu) tj.:

- 35 m do granicy terenu dla budynków użyteczności publicznej,
- 25 m do granicy terenu zakładu przemysłowego oraz do linii zwartej zabudowy miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie,
- 20 m do rzutu budynku mieszkalnego zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz do granicy terenu parkingów,
- 15 m do rzutu budynku wolnostojącego budynku niemieszkalnego

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

Dla strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) - zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Docelowo przewiduje się również rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenach przeznaczonych do zainwestowania w przypadku intensywnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

• **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

W zakresie modernizacji i rozbudowy systemu elektroenergetycznego wysokich napięć ZE Legnica S.A. (w bliżej nieokreślonym terminie, uzależnionym od realizacji zabudowy) przewiduje:

- budowę nowego GPZ 110/20 kV USTRONIE w zachodniej części miasta, którego lokalizacja w Studium została pokazana wariantowo. W zależności od wyboru wariantu, pozostały teren przewidziany pod stację proponuje się zagospodarować następująco: wariant A południowy na zieleni parkową, wariant B północny na zabudowę mieszkaniową;
- budowę GPZ 110/20 kV STREFA na obszarze Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną oraz pojawienia się inwestorów.

Budowa dodatkowych Głównych Punktów Zasilania wiąże się z uporządkowaniem układu połączeń wszystkich GPZ-tów na napięciu 110 kV poprzez:

- modernizację istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-467a z jednotorowej na dwutorową, w celu poprawy pewności zasilania stacji GPZ - Staszica,
- budowę elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV od planowanej stacji GPZ - Ustronie do linii napowietrznej S-494 Lubin - Zachodni,
- budowę nowego odcinka elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-467 do GPZ - Czarna (trasa przebiegu pokazana w dwóch wariantach). Realizacja wariantu I umożliwi zagospodarowanie terenów w północno-wschodniej części miasta i nie będzie kolidowała z planowaną zabudową mieszkaniową w tym rejonie.

Zaleca się zachowanie wzdłuż istniejących i planowanych linii wysokiego napięcia 110 kV przewidywanego obszaru występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego wyznaczonego w pasie o szerokości 20 m od osi linii w obu kierunkach.

W zakresie rozbudowy i modernizacji systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć wskazuje się:

- modernizację i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową (skablowanie linii dla zapewnienia swobody kształtowania urbanistycznego),
- modernizację (wymianę) na terenach śródmiejskich starych kabli średniego napięcia o stosunkowo małych przekrojach (w przypadku uzupełniania zabudowy) na kable o większych przekrojach, w celu zwiększenia przesyłu mocy,
- budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do zaistniałych potrzeb wraz z elektroenergetycznymi liniami zasilającymi w formie linii kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych uzależnionych od rodzaju i sposobu zabudowy (ilość, lokalizację stacji oraz zasilanie średnim napięciem określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
- budowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia dla zasilania nowych odbiorców na obszarach przeznaczonych pod zabudowę.

Zaopatrzenie w ciepło

Zasilanie energią ciepłą sieci ciepłowniczej miasta Lubina możliwe jest przez dwóch dostawców w dwóch wariantach:

- zasilanie sieci przez centralną ciepłownię,
- zasilanie sieci przez centralną ciepłownię wspólnie z elektrociepłownią firmy „Energetyka” Sp. z o.o.

Rezerwa mocy cieplnej w ciepłowni MPEC „Termal” wynosi 50 MW, a „Energetyka” Sp. z o.o. może przeznaczyć dla miasta z elektrociepłowni - 60 MW.

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

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

W Studium przewiduje się rozbudowę miejskiego systemu ciepłowniczego, aby nadmiar posiadanej mocy przesłać do tych obszarów, które nie są jeszcze objęte ogrzewaniem zdalaczym.

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

8. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

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

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

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

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

W zakresie komunikacji proponuje się m.in. budowę zachodniej obwodnicy Lubina w ciągu drogi krajowej nr 3, budowę południowej obwodnicy miasta, budowę wschodniego obejścia Małomic, budowę łącznika pomiędzy drogą powiatową nr 1192D (ul. Hutnicza), drogą wojewódzką nr 335 i drogą krajową nr 3 (ul. Legnicka).

Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej dotyczyć będą głównie wschodnich (jednostka Małomice po przeniesieniu działalności na nowe tereny przedsiębiorstwa produkcji ogrodniczej „AGREA”), południowych (jednostka Przylesie) oraz zachodnich rejonów Lubina (jednostka Ustronie i Krzeczyn).

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

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

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

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

9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

• Zadania proponowane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”

Zadaniami proponowanymi w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”, służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze Studium są:

w zakresie komunikacji :

- budowa obejścia drogowego miasta Lubina w ciągu drogi krajowej Nr 3 po zachodniej stronie miasta
- przebudowa drogi krajowej nr 3 do uzyskania docelowo parametrów klasy GP na całym przebiegu, a drogi nr 36 do uzyskania docelowo parametrów klasy GP i G na odpowiednich odcinkach

• Zadania o charakterze regionalnym

W Studium ujęto inne propozycje zadań o charakterze regionalnym, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

w zakresie komunikacji:

- budowa obwodnicy Małomic po stronie wschodniej (dr nr 292) i uzyskania docelowo parametrów G na całym przebiegu drogi nr 292,
- budowa fragmentu „obwodnicy południowej” (dr nr 335) i uzyskania docelowo parametrów G na całym przebiegu drogi nr 335.

w zakresie ochrony środowiska:

- ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 „Subzbiornik Lubin”
- ustanowienie rezerwatu przyrody „Krzeczyn”

• Wnioski do opracowań regionalnych

W Studium wskazano następujące zadania, które należy uwzględnić w opracowaniach regionalnych, w studiach i planach zagospodarowania województwa:

- korekta przebiegu drogi krajowej nr 3 (budowa zachodniej obwodnicy Lubina)
- uwzględnienie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych)
- stworzenie zintegrowanych systemów transportowych na poziomie gminnym i regionalnym, współdziałanie różnych rodzajów transportu.

• Zadania wymagające współpracy z sąsiednimi gminami

W Studium określono następujące zadania w zakresie współpracy z sąsiednimi gminami:

z gminą wiejską Lubin:

- współpraca w zakresie komunikacji (koordynacja lokalizacji przebiegu trasy S3 oraz lokalizacji węzłów Lubin I oraz Lubin II, modernizacja oraz budowa dróg gminnych)
- współpraca w zakresie infrastruktury technicznej (budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, utrzymywania urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę)

- współpraca w zakresie modernizacji lotniska
- współpraca w zakresie zastosowania taboru dostosowanego do natężenia ruchu (np. autobus na szynach, małe autobusy)
- współpraca w zakresie oświaty (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja)
- współpraca w zakresie utrzymania szlaków turystycznych i wytyczenia ścieżek rowerowych
- ochrona terenów źródłiskowych i ujęć wody dla miasta i gminy Lubin przed zanieczyszczeniem poprzez właściwe zagospodarowanie ustanowionych decyzją stref ochronnych

• **Zadania o charakterze lokalnym**

w zakresie komunikacji:

- modernizacja oraz budowa dróg powiatowych
- modernizacja oraz budowa dróg gminnych
- rozbudowa dworca autobusowego
- realizacja systemu ścieżek rowerowych

w zakresie infrastruktury:

- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów
- utrzymywania urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę

w zakresie kultury:

- ochrona obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków

w zakresie usług:

- budowa i utrzymywanie przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów
- utrzymywanie oraz rozbudowa cmentarzy

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

- **Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**
 - 1) Tereny wskazane w Studium dla nowej zabudowy o dowolnej funkcji
 - 2) tereny obejmujące obszary, na których przewiduje się realizację inwestycji celów publicznych art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r
 - 3) Tereny, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe reguluje art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., w szczególności są to tereny:
 - wymagające opracowania na podstawie art. 53 ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r.,
 - wymagające opracowania na podstawie art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.,
 - tereny przeznaczone do zalesienia
- **Obszary na których opracowywane plany miejscowe należy dostosować do ustaleń studium**
 - 1) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina dla zespołu Małomice (plan nr 15) należy dostosować układ komunikacyjny w południowej części do rozwiązań przyjętych w niniejszym studium.
 - 2) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy drogą Nr 3, drogą do Księginic, drogą w kierunku Ścinawy i ulicą Zieloną należy dostosować układ komunikacyjny w zachodniej części do rozwiązań przyjętych w niniejszym studium.
 - 3) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar pomiędzy terenem Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a Cmentarzem Komunalnym w Oborze należy dostosować klasę ulicy Jana Pawła II, warianty przebiegu projektowanej zachodniej obwodnicy Lubina oraz teren przepompowni wody do rozwiązań przyjętych w niniejszym studium.

11. POLITYKA PROMOCJI

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

Do najważniejszych działań promocyjnych należą :

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

12. ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU

- I. Wykaz obiektów z terenu miasta Lubina wpisanych do rejestru zabytków
- II. Wykaz obiektów architektury z terenu miasta Lubina znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- III. Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych z terenu miasta Lubin znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

13. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Rysunek 1 - „Opracowanie ekofizjograficzne miasta Lubina” - w skali 1:10 000

Rysunek 2 - „Uwarunkowania przestrzenne miasta Lubina” – w skali 1:10000

Rysunek 3 - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” – w skali 1:10 000

Rysunek 4 – „Infrastruktura techniczna – ideogram uzbrojenia” – w skali 1:10 000

Rysunek 5 – „Wytyczne konserwatorskie dla miasta Lubina” – w skali 1:10 000

Rysunek 6 – „Problematyka realizacji polityki przestrzennej miasta Lubina” – w skali 1:10 000