Dolno.2010.71.1101

UCHWAŁA Nr LXVII/235/10
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE

z dnia 2 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 39 miasta Lubina

(Wrocław, dnia 16 kwietnia 2010 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/156/04 z dnia 16 marca 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina dla obszaru ograniczonego drogą krajową nr 3, granicą planu nr 24 oraz granicą miasta Lubina, znajdującego się w granicach terenu górniczego "Lubin I" zwanego planem miejscowym nr 39 uchwala, co następuje:

Rozdział I

PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 39 dla obszaru położonego w mieście Lubin, ograniczonego drogą krajową nr 3, granicą planu Nr 24 oraz granicą miasta Lubina, znajdującego się w granicach terenu górniczego "Lubin I" zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
   a) **1PG,AG**- tereny przemysłu wydobywczego, baz, składów, aktywności gospodarczej,
   b) **1PG,EE** - tereny przemysłu wydobywczego, baz, składów, urządzeń elektroenergetycznych
   c) **1AG** - teren aktywności gospodarczej,
   d) **1U oraz 2U** - tereny zabudowy usługowej,
   e) **1ZL do 19ZL** - tereny lasów,

f) **1ZN do 9ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,
g) **1 ZC** - tereny cmentarza,
h) **1R oraz 2R** - tereny upraw polowych,
i) **1WS do 5WS** - tereny wód powierzchniowych,
j) **1KD-S do 3KD-S** - tereny dróg publicznych klasy "S" - ekspresowa,
k) **1KD-D do 3KD-D** - tereny dróg publicznych klasy "D" - dojazdowa,
l) **1KDR i 2KDR** - tereny dróg gospodarczych,
m) **1KS** - tereny parkingów,
n) **1KK** - tereny kolejowe,
o) **1G**- tereny infrastruktury technicznej - stacja redukcyjna gazu,
p) **1TI** - tereny infrastruktury technicznej.

5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów,
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) **rysunku planu -** należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
3) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem,
5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować budynki, dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię na odległość do maksimum 2 m części budynku, będących ryzalitami, wykuszami, portykami, gankami, schodami zewnętrznymi, tarasami, balkonami i daszkami; linia ta nie dotyczy obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu oraz urządzeń terenowych komunikacji, które można lokalizować zarówno przed tą linią, jak i na powierzchni przez nią ograniczonej
9) **usługach** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, finansów oraz usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak np. obsługa firm i ludności, gastronomia, rzemiosło, itp., tj. działalność taka jak m.in.:
   a) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych oraz na straganach z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,

b) finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno - rentowe itp.,
c) obsługa firm i ludności - doradztwo, rachunkowość, księgowość, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, obsługa uroczystości, itp.,
   – gastronomia - działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni oraz barów, itp.,
   – rzemiosło - działalność związana z usługami dla ludności, w tym usługi związane z obsługą cmentarza takie jak zakłady pogrzebowe i zakłady kamieniarskie, itp.,

10) **administracji** - należy przez to rozumieć działalność instytucji administracji publicznej, wojska, policji, straży pożarnej;
11) **usługach opieki i ochrony zdrowia** - należy przez to rozumieć działalność związaną z opieką zdrowotną, w tym działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, itp.,
12) **usługach kul**tury - należy przez to rozumieć działalność kin, teatrów, galerii sztuki, bibliotek, czytelni, klubów np. muzycznych, literackich, kabaretów, oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym
13) **stacji paliw** - należy przez to rozumieć działalność związaną z detaliczną sprzedażą paliwa, stację obsługi, myjnię, handel detaliczny, małą gastronomię,
14) **przemyśle wydobywczym** - należy przez to rozumieć działalność związaną z wydobywaniem oraz przetwarzaniem i dystrybucją surowców mineralnych - obiekty budowlane, urządzenia, parkingi i tereny wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
15) **aktywności gospodarczej** - należy przez to rozumieć produkcję, rzemiosło, usługi, handel hurtowy i detaliczny o powierzchni nie większej niż 2000 m^2, obsługę transportu, centra logistyczne itp.,
16) **studium** - należy przez to rozumieć "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina" uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XLII/160/09 z dnia 13 stycznia 2009 r.,
17) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleń w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta.
18) **zieleni nieurządzonej** - należy przez to rozumieć zieleń naturalną niską oraz zadrzewienia w dolinie rzeki Zimnicy i innych cieków wodnych,
19) **drogach gospodarczych**- należy przez to rozumieć istniejące drogi transportu rolnego, stanowiące dojazd do łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień oraz lasów w dolinie rzeki Zimnicy i innych cieków wodnych.

Rozdział II

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
2. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
   1) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
   2) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
3. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
4. Zakaz realizacji wolno stojących garaży parterowych.
5. Zakaz ogrodzeń z przęseł betonowych.
6. Zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.
7. Oświetlenie obiektów nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania dróg położonych w sąsiedztwie.

§ 5. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ochronie podlegają stanowiska chronionych gatunków flory, oznaczone na rysunku planu:
   1) grążela żółtego - oznaczonego symbolem R1,
   2) listerii jajowatej- oznaczonej symbolem R2,
   3) kruszyny pospolitej- oznaczonej symbolem R3,
   4) kopytnika pospolitego- oznaczonego symbolem R4,
   5) kaliny koralowej- oznaczonej symbolem R5,
   6) porzeczki czarnej- oznaczonej symbolem R6,
   7) pierwiosnka wyniosłego- oznaczonego symbolem R7.
2. Ochronie podlegają stanowiska chronionych gatunków fauny, oznaczone orientacyjnie na rysunku planu:
   1) ptaków:
      a) trzmielojada - oznaczonego symbolem P1,
      b) gąsiorka - oznaczonego symbolem P2,
      c) srokosza - oznaczonego symbolem P3,
   2) ryby: śliza - oznaczonego symbolem RB1,
   3) gadów i płazów:
      a) żaby trawnej - oznaczonej symbolem G1,
      b) żaby moczarowej - oznaczonej symbolem G2
      c) ropuchy szarej - oznaczonej symbolem G3,
      d) żaby wodnej - oznaczonej symbolem G4,
      e) jaszczurki żyworodnej - oznaczonej symbolem G5,
      f) zaskrońca - oznaczonego symbolem G6,
      g) padalca zwyczajnego - oznaczonego symbolem G7,
   4) bezkręgowców:
      a) trzmiela - oznaczonego symbolem O1,
      b) tygrzyka paskowatego - oznaczonego symbolem O2.
3. Przy realizacji drogi krajowej S-3 należy uwzględnić:
   1) w przypadku konieczności zniszczenia stanowiska chronionego gatunku ptaka - trzmielojada na terenie oznaczonym symbolem 1KD-S należy uzyskać zgodę właściwego organu ochrony środowiska,
   2) zainwestowanie terenu winno uwzględniać działania minimalizujące straty w środowisku przyrodniczym.
4. Określa się granice obszaru, na którym proponuje się wyodrębnić teren ochrony przyrody w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Obszar doliny Zimnicy i jej dopływów":
   1) granice zespołu przyrodniczo - krajobrazowego należy wyznaczyć z wyłączeniem terenu drogi krajowej S-3, oznaczonej symbolem 1KD-S,
   2) dopuszcza się wyznaczenie terenu przeznaczonego do ochrony na mniejszej powierzchni, niż określona na rysunku planu, jeśli będzie to wynikało z analiz stanu środowiska.
5. W planowanej zachodniej obwodnicy Lubina - drodze ekspresowej S-3, oznaczonej na

rysunku planu symbolami od 1KD-S do 3KD-S, dzielącej obszar, o którym mowa w ust. 4, należy zapewnić przepusty, umożliwiające swobodną migrację zwierząt.
6. Wszystkie lasy na obszarze planu mają status lasów ochronnych i wymagają przebudowy drzewostanu.
7. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
8. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. Jako powierzchnię biologicznie czynną należy pozostawić minimum:
   1) 30% powierzchni terenu inwestycji na terenach 1U oraz 2U,
   2) 15% powierzchni terenu inwestycji na terenie 1PG,AG oraz 1AG.
10. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywę glebową należy złożyć w pryzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.
11. W obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w odległości 80 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 3 należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas.
12. 1.Ochronę krajobrazu kulturowego należy zapewnić poprzez:
   1) utrzymanie lasów ochronnych oraz terenów łąk w dolinie rzeki Zimnicy,
   2) kształtowanie nowej zabudowy - jej formy i skali - na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych zabudowy istniejącej, jako jej twórczej interpretacji.

§ 6. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, inwestor jest obowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić właściwe służby konserwatorskie.

§ 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Na obszarze planu występuje udokumentowane złoże surowców mineralnych: rudy miedzi - złoże "Lubin - Małomice" oraz złoże piasków podsadzkowych "Obora".
2. Na terenie 1PG, AG występuje teren chroniony obiektów szybowych L-I i L-II, wyznaczony w granicach terenu górniczego "Lubin I".

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na obszarze planu obowiązują następujące ograniczenia dla wznoszenia lub przebudowy obiektów budowlanych, wynikające z położenia obszaru w granicach terenu górniczego "Lubin I" (poza terenem chronionym miasta Lubina i na terenie ochronnym obiektów szybowych L-I i L-II):
   1) istnieje możliwość wystąpienia wpływów bezpośrednich planowanej eksploatacji górniczej, odpowiadające I i II kategorii terenu górniczego,
   2) należy uwzględnić zasięg wpływów dynamicznych II strefy sejsmicznej LGOM, gdzie prognozowane są następujące wielkości parametrów drgań podłoża gruntowego:
      a) maksymalne przyspieszenie drgań poziomych w paśmie częstotliwości do 10 Hz PGA_{H10} = 500 mm/s^2,
      b) maksymalna amplituda prędkości drgań poziomych PGVHmax = 10-20 mm/s,
   3) wartość przyspieszenia do celów projektowania określa się na ap = 200 mm/s^2,
   4) realizowane obiekty budowlane należy objąć profilaktyką przed wpływami bezpośrednimi jak i dynamicznymi, w związku z tym w projekcie budowlanym należy uwzględnić parametry prognozowanych wpływów eksploatacji górniczej, które każdorazowo należy uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.
2. W celu zmniejszenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi, w obrębie terenu górniczego "Lubin I" dopuszcza się:

1) wypełnianie pustek poeksploatacyjnych masami skalnymi (skałą płonną), powstałymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalin, w zgodzie z obowiązującymi koncesjami,
2) zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas głębienia i budowy szybu kopalni miedzi oraz działalności wydobywczej, pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, w następujący sposób:
   a) do utwardzania powierzchni terenów, do którego przedsiębiorca górniczy lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny,
   b) do wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
   c) jako składnika posadzki hydraulicznej i samozestalającej,
   d) do uszczelniania:
      - zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z zawałem stropu,
      - posadzki hydraulicznej, posadzki suchej i innych,
   e) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
   f) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
   g) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
   h) do utwardzania dróg na dole kopalni,
   i) do budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
   j) do podbudowy dróg,
   k) do utworzenia barier ziemnych,
   l) do wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk,
   m) poprzez wykorzystanie przy rekultywacji wyrobisk poeksplotacyjnych i nieeksploatowanych części wyrobisk,
3) lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych materiałów odpadowych, powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania materiału wydobytego na powierzchnie ziemi, w zgodzie z koncesjami górniczymi, pod następującymi warunkami:
   a) lokowany w wyrobiskach górniczych urobek nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
   b) lokowany w wyrobiskach górniczych urobek nie będzie oddawał odcieków do otoczenia, przekraczających parametry określone w przepisach szczególnych oraz zagrażających środowisku.

3. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w otoczeniu lotniska Lubin - maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne, maszty, anteny, kominy usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczonej przez w/w powierzchnie ograniczające.
4. Ogranicza się dostępność dróg publicznych wg następujących zasad:
   1) dostępność drogi krajowej S-3 klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem KD-S wyłącznie poprzez węzły i skrzyżowania,
   2) nieruchomości posiadające przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały wjazdy z drogi krajowej nr 3 klasy głównej ruchu przyspieszonego mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.
   3) dopuszcza się nowe bezpośrednie wjazdy z drogi krajowej nr 3 klasy głównej ruchu przyspieszonego wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.
5. Wyznacza się strefę oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 25 m od osi linii.
6. Wyznacza się strefę oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5 m od osi linii.
7. W obrębie linii, o których mowa w ust. 5 i 6 obowiązują do czasu przełożenia lub skablowania linii następujące wymogi:

1) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
2) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

8. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, PN 6,3 MPa wyznacza się strefę ochronną wynoszącą po 35 m, licząc od osi gazociągu, dla której obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz lokalizacji budynków,
   b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
   c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
   d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
   e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
   f) obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów w strefie.
9. Wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza w odległości 50 m od jego ogrodzenia, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów wymagających rekultywacji.

Na terenach, na których została zakończona działalność wydobywcza, należy zrekultywować grunt zdeformowany w następstwie działalności górniczej w kierunku zgodnym z przeznaczeniem ustalonym dla tych terenów.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dopuszcza się umieszczanie reklam oraz tablic informacyjnych poza pasami dróg publicznych, pod następującymi warunkami:
   1) nie będą lokalizowane w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych,
   2) nie będą utrudniały dostępu do terenów sąsiednich,
   3) nie będą zacieniać budynków lub terenów wyznaczonych na ich realizację,
2. Zaleca się stosowanie ujednoliconej formy reklam oraz tablic informacyjnych, zatwierdzonych przez właściwą jednostkę organizacyjną Urzędu Miejskiego w Lubinie.
3. Zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń w rejonie skrzyżowań ulic.

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.
2. Dopuszcza się zabudowę maksymalnie:
   1) 70% powierzchni terenu inwestycji na terenach oznaczonych symbolami 1PG,AG, 1AG oraz 1PG,EE,
   2) 50% powierzchni terenu inwestycji na terenach oznaczonych symbolami 1U oraz 2U,

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalanie i podziały działek.
2. Dopuszcza się podział działek.
3. Dopuszcza się wydzielanie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:
   1) szerokości drogi publicznej klasy dojazdowej - minimum 10,00 m,
   2) szerokości drogi publicznej klasy lokalnej - minimum 12,00 m,
   3) szerokości drogi publicznej klasy zbiorczej - minimum 20,00 m,
   4) szerokości drogi niepublicznej - minimum 8,00 m,

5) ścięć na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg - minimum 5,00 x 5,00 m,
6) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg - minimum 12,50 x 12,50 m.

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

§ 13. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:
   1) publiczna droga krajowa nr 3 (poza obszarem planu) klasy głównej ruchu przyspieszonego, dla połączenia z którą ustala się:
      a) utrzymanie istniejącego skrzyżowania z ulicą klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KD-D,
      b) utrzymanie istniejących zjazdów bezpośrednich na teren 1PG,AG,
      c) dopuszczenie nowych zjazdów bezpośrednich wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
   2) publiczne ulice miejskie klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-D do 3KD-D,
   3) drogi gospodarcze, oznaczone symbolami 1KDR i 2KDR,
   4) wewnętrzne ulice dojazdowe, istniejące i planowane do realizacji w ramach poszczególnych inwestycji, niewydzielone na rysunku planu,
   5) linia kolejowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KK.
2. Miejsca postojowe dla poszczególnych inwestycji należy zapewnić w granicach terenu inwestycji w ilości odpowiedniej do potrzeb, przy czym dla usług oraz dla zabudowy produkcyjnej należy przyjąć minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 14. Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.
2. **Zaopatrzenie w wodę:**
   1) dopuszcza się z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
   2) na terenie 1PG,AG i 1PD,EE dopuszcza się dostawę wody z sieci wodociągowej przedsiębiorstwa górniczego
3. **Odprowadzenie ścieków:**
   1) do miejskiej sieci kanalizacji, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, po ich uprzednim oczyszczeniu na własnym terenie do dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń,
   2) na terenie 1PG,AG i 1PD,EE dopuszcza się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej przedsiębiorstwa górniczego oraz ich oczyszczenie w lokalnej oczyszczalni ścieków,
   3) do czasu uruchomienia miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach 1ZC, 1U i 2U lub w ich sąsiedztwie, dopuszcza się odprowadzenie ścieków z tych terenów do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki lokalizowanych na tych terenach, z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji kanalizacji obowiązuje podłączenie się do niej i likwidacja zbiorników bezodpływowych.
4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
   1) z istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej rozbudowy w formie linii kablowych oraz budowy stacji transformatorowych,
   2) projektowane oraz modernizowane sieci dopuszcza się prowadzić w ciągach komunikacyjnych, a także na pozostałych terenach, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
   3) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym

uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa tego uzbrojenia będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy uzbrojenia warunków na jego przebudowę oraz po zawarciu umowy lub porozumienia,

4) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanego inwestora.

5. **Zaopatrzenie w energię cieplną:**
   1) dopuszcza się dostawę energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej,
   2) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
6. **Zaopatrzenie w gaz:**
   Dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na warunkach określonych przez dysponenta sieci gazowej.
7. **Gromadzenie i usuwanie odpadów:**
   1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na miejskie składowisko odpadów komunalnych na podstawie umów cywilno - prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy; sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien zabezpieczyć środowisko przed zanieczyszczeniem,
   2) należy wydzielić oddzielne miejsca na odpady niebezpieczne, które należy usuwać i unieszkodliwiać, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska,
   3) zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych, powstałych podczas głębienia i budowy szybu kopalni miedzi oraz działalności wydobywczej wg ustaleń §8 ust. 2.
8. **Telekomunikacja:**
   1) przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym ulic za zgodą zarządzającego ulicą, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci,
   2) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Ochrona przeciwpożarowa:
   ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się w wysokości 0% dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, usług oświaty i opieki społecznej oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

§ 16. 1. Wyznacza się teren przemysłu wydobywczego, baz, składów, aktywności gospodarczej, oznaczony symbolem **1PG,AG.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie:

1) przemysł wydobywczy,
2) bazy, składy,
3) aktywność gospodarczą.

3. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
1) administrację,
2) usługi opieki i ochrony zdrowia,
3) usługi kultury,
4) stację paliw,
5) zieleń urządzoną,
6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
7) place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w odległości mniejszej niż 80 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 3 należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
2) maksymalna wysokość budynków - 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
3) wysokość budowli takich jak kominy, maszty, anteny, szyby wydobywcze, urządzenia technologiczne, w tym obudowane, nie może przekroczyć powierzchni ograniczających, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym maszty, anteny, kominy usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczonej przez ww. powierzchnie ograniczające,
4) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
5) odległość budynków i budowli od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem, że budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu,
6) dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa w punktach 3 i 4, pod warunkiem uzyskania zezwolenia zarządcy linii kolejowej oraz zapewnienia odpowiedniej izolacji akustycznej w budynku,
7) dojazd do terenu:
   a) z ulicy 1KD-D,
   b) istniejącymi zjazdami z drogi krajowej nr 3,
   c) nowymi zjazdami z drogi krajowej nr 3 wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi,
   d) z terenu kolejowego 1KK.

§ 17. 1. Wyznacza się teren przemysłu wydobywczego, baz, składów, urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **1PG,EE.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
1) przemysł wydobywczy,
2) bazy, składy,
3) urządzenia infrastruktury technicznej-elektroenergetyka.

3. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
1) zieleń urządzoną,
2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niewymienione w ust. 2,
3) place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1) maksymalna wysokość budynków - 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
2) wysokość budowli takich jak kominy, maszty, anteny, szyby wydobywcze, urządzenia technologiczne, w tym obudowane, nie może przekroczyć powierzchni ograniczających, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym maszty, anteny, kominy usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy,

wyznaczonej przez w/w powierzchnie ograniczające,
3) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
4) odległość budynków i budowli od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem, że budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu,
5) dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa w punktach 2 i 3, pod warunkiem uzyskania zezwolenia zarządcy linii kolejowej oraz zapewnienia odpowiedniej izolacji akustycznej w budynkach,
6) dojazd do terenu:
   a) z ulicy 2KD-D,
   b) z terenu 1PG, AG - przez teren kolejowy 1KK.

§ 18. 1. Wyznacza się teren aktywności gospodarczej, oznaczony symbolem **1AG.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie:
1) aktywność gospodarczą,
2) bazy, składy.

3. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
1) usługi,
2) zieleń urządzoną,
3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
4) place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w odległości mniejszej niż 110 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ekspresowej S3, oznaczonej symbolem 3KD-S, należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
2) maksymalna wysokość budynków - 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
3) linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi 3KD-S:
   a) dopuszcza się sytuowanie budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budowli w odległości nie mniejszej niż 50 m,
   b) odległość budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie może być mniejsza niż 50 m,
   c) odległość budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie może być mniejsza niż 110 m,
4) dojazd do terenu - z dróg dojazdowych, bezkolizyjnie względem drogi krajowej 3KD-S.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - usługi.

3. Dla terenów, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
1) zieleń urządzoną,
2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
3) place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1) na terenie strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 8 ust. 9,
2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne lub 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
3) dojazd do terenów:
   a) 1U - z ulicy dojazdowej poza obszarem planu,
   b) 2U - z ulicy 3KD-D.

§ 20. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem **1ZC.**

2. Dla terenu **1ZC** ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - cmentarz komunalny.

3. Dla terenu określonego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) wzdłuż ogrodzenia cmentarza należy urządzić pas zieleni wysokiej;
2) dopuszcza się realizację kaplicy na terenie cmentarza;
3) wysokość kaplicy ustala się na max 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu obiektu, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla dominanty architektonicznej (wieży), maksymalnie do 25 m od poziomu terenu do jej najwyższego punktu;
4) dojazd - z ulicy 3KD-D;
5) miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie parkingu 1KS oraz w pasie drogi dojazdowej 3KD-D.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **od 1ZN do 9ZN.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu zieleń naturalną - łąki, zadrzewienia i zakrzaczenia.

3. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:

1) wody powierzchniowe,
2) drogi dojazdowe,
3) ścieżki dydaktyczne z punktami informacyjnymi i odpoczynkowymi,
4) ciągi piesze,
5) ścieżki rowerowe,
6) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów, wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) zagospodarowanie punktów informacyjnych i odpoczynkowych - obiektami małej architektury np. ławki, altany i tablice informacyjne,
2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 95% powierzchni terenu,
3) w pasach terenu o szerokości minimum 3,0 m, przylegających do wód powierzchniowych należy umożliwić przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy koryt wód,
4) obowiązuje ograniczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy cieków.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **od 1ZL do 19ZL.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie: **las**.

3. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:

1) wody powierzchniowe,
2) ścieżki dydaktyczne z punktami informacyjnymi i odpoczynkowymi, dopuszczone przez właściwe nadleśnictwo,
3) zagospodarowanie punktów informacyjnych i odpoczynkowych - obiektami małej architektury np. ławki, altany i tablice informacyjne.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami **od 1WS do 5WS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie: wody powierzchniowe płynące i zbiorniki wodne.

3. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, dopuszcza się:

1) regulację cieków i zbiorników wodnych, pozwalające na wyrównanie i kontrolę przepływów, z zastrzeżeniem niedopuszczania do przesuszenia obszaru dolinnego rzeki Zimnicy,
2) lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,

3) realizację obiektów umożliwiających przeprawę przez cieki,
4) sieci infrastruktury technicznej na terenach 1WS, 3WS, 4WS i 5WS.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny upraw polowych, oznaczone symbolami **1R i 2R.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - uprawy rolne.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
1) zalesienie,
2) stawy hodowlane,
3) dojścia i dojazdy,
4) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje zakaz zabudowy,
2) dojazd - z drogi dojazdowej położonej poza obszarem planu.

§ 25. 1. Wyznacza się teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK.**

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
1) linie i bocznice kolejowe wraz z obiektami i urządzeniami dla ich obsługi,
2) w przypadku likwidacji linii lub bocznicy kolejowej:
   a) aktywność gospodarcza,
   b) drogi dojazdowe,
   c) dojścia,
   d) zieleń urządzoną i izolacyjną,
   e) parkingi.

3. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się jako dopuszczalne przeznaczenie terenu - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przejazdy przez tory.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KD-S do 3KD-S,** od **1KD-D do 3KD-D, 1KDR i 2KDR oraz 1KS.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-S do 3KD-S** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: publiczna droga krajowa klasy ekspresowej S-3 (zachodnia obwodnica Lubina) o szerokości wyznaczonej na podstawie wydanych decyzji o lokalizacji drogi,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń towarzysząca,
   b) ścieżka rowerowa,
   c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3) należy bezkolizyjnie rozwiązać skrzyżowania z linią kolejową oraz drogą krajową nr 3.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-D do 3KD-D** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica miejska klasy dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń towarzysząca,
   b) ścieżka rowerowa,
   c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDR i 2KDR** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa gospodarcza,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) ścieżka rowerowa,
   b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: parking terenowy,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń towarzysząca,
   b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 27. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1TI i 1G.**

1. Teren, oznaczony symbolem **1TI** przeznacza się na lokalizację stacji transformatorowych oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Teren, oznaczony symbolem **1G** przeznacza się na lokalizację stacji redukcyjnej gazu.
3. Dojazd - z drogi krajowej nr 3 położonej poza granicą obszaru planu.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 39 W LUBINIE (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 39

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2009 r. do 24.11.2009 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem nr 39, w terminie wyznaczonym na wnoszenie uwag, tj. do dnia 09.12.2009 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Lubin, oraz zasadach ich finansowania na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 39

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