**UCHWAŁA NR VII/56/11**
**RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE**

z dnia 5 kwietnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym nr 49**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 LXI/211/09 z dnia 26 października 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina dla obszaru ograniczonego granicą planu nr 46 (wzdłuż ul. KEN), północną granicą pasa drogowego projektowanej obwodnicy, granicą terenów PKP, granicą planu nr 32 (ul. Odrodzenia i Sikorskiego), granicą planu nr 41 (ul. Sikorskiego i Paderewskiego) do granicy Parku Wrocławskiego – ul. Wrocławska, położonego na terenie górniczym „Małomice I", zwanego planem miejscowym Nr 49, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina

**uchwala się, co następuje:**

## Rozdział I.
## PRZEDMIOT UCHWAŁY

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 49 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 projektu 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) 1UC – teren zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej,

b) 1U do 8U – tereny zabudowy usługowej,

c) 1UO do 4UO – tereny usług oświaty

d) 1P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,

e) 1MU do 3MU– tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

f) 1MNU do 3MNU – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,

g) 1MW do 5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

h) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

i) 1US do 4US – tereny usług sportu i rekreacji,

j) 1ZP do 13ZP – tereny zieleni urządzonej,

k) 1WS do 4WS– teren wód powierzchniowych,

l) 1KD-GP – teren drogi publicznej klasy „GP" – główna ruchu przyspieszonego,

m) 1KD-Z do 3KD-Z – tereny dróg publicznych klasy „Z" – zbiorcza,

n) 1KD-L do 3KD-L – tereny dróg publicznych klasy „L" – lokalna,

o) 1KD-D do 4KD-D – tereny dróg publicznych klasy „D" - dojazdowa,

p) 1KDW do 3KDW – tereny dróg wewnętrznych,

q) 1KPJ i 2KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

r) 1KP do 3KP – tereny ciągów pieszych,

s) 1KS do 7KS – tereny parkingów.

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 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 uchwała,

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 odległości do maksimum 2 m części budynku, będących ryzalitami, wykuszami, portykami, gankami, schodami zewnętrznymi, tarasami, balkonami i daszkami; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu i urządzeń terenowych komunikacji, a także osłon śmietnikowych, wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy i ogólniedostępnych toalet,

9) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć w szczególności usługi z zakresu administracji, finansów, kultury, opieki i ochrony zdrowia itp., tj. działalność taka jak m. in.:

a) administracja - działalność instytucji administracji publicznej, wojska, policji, straży pożarnej;

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) kultura – działalność kin, teatrów, galerii sztuki, bibliotek, czytelni, klubów np. muzycznych, literackich, kabaretów, oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym,

d) opieka i ochrona zdrowia – działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, w tym działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, domów opieki, domów dziecka itp.,

e) usługi oświaty – szkoły, przedszkola, internaty,

10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak np. obsługa firm, biura turystyczne, odpłatne leczenie, gastronomia, rzemiosło, itp., tj. działalność taka jak m.in.:

a) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów w tym: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo – targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, itp.,

b) obsługa turystyki - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.,

c) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,

d) rzemiosło – działalność związana z usługami dla ludności, w tym krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia itp.,

11) **handlu detalicznym** - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m2 w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,

12) **usługach sportu** – należy przez to rozumieć:

a) kubaturowe obiekty sportowe (kryte stadiony, hale sportowe, sale ćwiczeń, kryte baseny, itp.),

b) terenowe obiekty sportowe (stadiony, boiska, korty, bieżnie, trasy rowerowe, skatepark, wieże wspinaczkowe, itp.) z urządzeniami towarzyszącymi (trybuny, wieże obserwacyjne, itp.),

c) urządzenia sportów wodnych (odkryte baseny itp.) z urządzeniami towarzyszącymi (trybuny, wieże obserwacyjne, skocznie, itp.),

d) obiekty zaplecza i obsługi (kluby sportowe, magazyny, punkty informacyjne, zaplecza techniczne, zaplecza biurowe, zaplecza socjalno – sanitarne, przebieralnie itp,),

13) **usługach rekreacji** – należy przez to rozumieć:

a) obiekty usług odnowy biologicznej (SPA, sauny, gabinety masaży itp.),

b) place zabaw dla dzieci,

c) urządzenia terenowe do rekreacji takie jak zjeżdżalnie do wody, batuty, ścieżki zdrowia, górki saneczkowe, itp,

14) **stacji paliw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z detaliczną sprzedażą paliwa, obsługa komunikacji, handel detaliczny, małą gastronomię,

15) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć stację diagnostyczną, myjnię samochodowa, warsztat naprawczy samochodów,

16) **nieuciążliwych usługach i rzemiośle** – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych rodzajów terenów, poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,

17) **publicznej ulicy miejskiej** – należy przez to rozumieć drogę publiczną o kategorii gminnej, powiatowej, wojewódzkiej, krajowej,

18) **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.,

19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta,

20) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 15$^{o}$

## Rozdział II.
## PRZEPISY OGÓLNE

### § 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon śmietnikowych, wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy i ogólniedostępnych toalet, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,

3. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek.

4. 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,

5. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,

6. Zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży parterowych – wolnostojących oraz zespołów garażowych.

7. Zakaz ogrodzeń z przęseł betonowych.

8. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UC.

9. Zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.

10. 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. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 5MW, 1MN, od 1MU do 3MU, 2MNU, 3MNU, 2U oraz od 4U do 8U, od 1UO do 4UO, od 1US do 4US oraz od 1ZP do 13ZP zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej, ochrony przeciwpowodziowej oraz obiektów sportowych i obsługi turystyki.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

3. 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.

4. Jako powierzchnię biologicznie czynną należy pozostawić minimum:

1)50% powierzchni terenu inwestycji na terenach zabudowy jednorodzinnej,

2)40% powierzchni terenu w zespołach urbanistycznych zabudowy wielorodzinnej, z uwzględnieniem w tym udziału wydzielonych wewnątrzblokowych terenów zieleni urządzonej,

3)30% powierzchni terenu inwestycji na terenach od 1MU do 3MU, 1MNU, 2MNU, od 1UO do 4UO, od 2U do 8U,

4)20% powierzchni terenu inwestycji na terenach 1UC, 1U i 1P/U.

5. Przed rozpoczęciem prac ziemnych pokrywę glebową należy złożyć w pryzmy i wykorzystać na innych terenach, np. wymagających rekultywacji.

6. Określa się następujące tereny, o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu, określonym w przepisach odrębnych:

1)tereny oznaczone symbolami od 1UO do 4UO - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

2)teren oznaczony symbolem 6U - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów domów opieki społecznej,

3)tereny oznaczone symbolami od 1ZP do 13ZP - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów rekreacyjno -wypoczynkowe,

4)tereny oznaczone symbolami od 1MNU do 3MNU oraz od 1MU do 3MU- o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

5)teren oznaczony symbolem 1MN - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

6)tereny oznaczone symbolami od 1MW do 5MW - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

7. W obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w odległości do 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 3 należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas.

8. Ochronę krajobrazu kulturowego należy zapewnić poprzez 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**

1. Ustala się ochronę zabytkowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, wg poniższych zasad:

1)ochronie podlega:

a) bryła budynku

b) oryginalna stolarka okienna i zewnętrzna drzwiowa,

c) dekoracja elewacji

2)w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć elementy dekoracyjne,

3)w przypadku konieczności wymiany oryginalnej stolarki, nowa winna być wykonana na wzór istniejącej, po uprzedniej inwentaryzacji oryginalnej, podlegającej wymianie stolarki; 1 egzemplarz inwentaryzacji należy przekazać właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków,

4)w przypadku konieczności wymiany pokrycia dachowego, nowe należy wykonać z dachówki ceramicznej.

2. Termin rozpoczęcia robót budowlanych, obejmujących prace ziemne należy zgłosić do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

1. Obszar planu znajduje się w strefie wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych – subzbiornika lubińskiego GZWP nr 316, w której tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy skanalizować, powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia utwardzić a podłoże uszczelnić - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po usunięciu w/w substancji do wartości określonych w przepisach odrębnych, na terenie własnym.

2. Na obszarze planu występuje udokumentowane złoże rudy miedzi – złoże „Lubin - Małomice".

3. Obszar planu znajduje się w obrębie terenu ochronnego miasta Lubina, wyznaczonego w granicach terenu górniczego „Małomice 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 „Małomice I" i jednocześnie w granicach terenu chronionego miasta Lubina:

1) istnieje możliwość wystąpienia wpływów bezpośrednich planowanej eksploatacji górniczej, odpowiadające I kategorii terenu górniczego,

2) należy uwzględnić zasięg wpływów dynamicznych II strefy sejsmicznej LGOM,

3) wartości wpływów eksploatacji górniczej cechują się zmiennością w czasie, co związane jest z prowadzoną eksploatacja górniczą, w związku z tym, zaleca się każdorazowe występowanie do przedsiębiorcy górniczego o wydanie informacji o parametrach prognozowanych wpływów planowanej eksploatacji górniczej, koniecznych do stosowania zabezpieczeń przed skutkami eksploatacji górniczej, przed przystąpieniem do projektowania budowli i budynków lub ich remontów.

2. W celu zmniejszenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi, w obrębie terenu górniczego „Małomice 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 eksploatacji, pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, 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:

      - jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,

      - do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z zawałem stropu, posadzki hydraulicznej, posadzki suchej i innych,

      - do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,

      - do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,

      - do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

      - do utwardzania dróg na dole kopalni,

   c) do budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,

   d) do podbudowy dróg,

   e) do utworzenia barier ziemnych,

   f) do wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk,

   g) 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 terenie orientacyjnego zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1%, oznaczonym na rysunku planu, na którym występuje zagrożenie zalaniem wodami powodziowymi, obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków oraz lokalizowania miejsc na gromadzenie odpadów.

4. W odległości 3m od krawędzi skarpy Potoku Baczyna zakazuje się nasadzania drzew i krzewów, lokalizowania ogrodzeń i innych obiektów budowlanych.

5. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w strefie otoczenia lotniska Lubin:

1) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 50 m nad poziomem terenu,

2) zakaz budowy oraz rozbudowy obiektów, stanowiących źródło żerowania ptaków.

6. Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej:

1) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem uciążliwości od linii kolejowej,

2) w budynkach położonych w odległości do 50 m od granicy terenu kolejowego należy stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje,

3) w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w odległości do 70 m od granicy terenu kolejowego należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,

4) nasadzenia drzew dopuszcza się w odległości większej niż ich wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

5) odległość masztu antenowego stacji telefonii komórkowej od granicy obszaru kolejowego nie może być mniejsza niż jego wysokość,

6) urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

7. Ogranicza się dostępność dróg publicznych wg następujących zasad:

1) zakaz realizacji nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego nr 3,

2) zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej zbiorczej – ul. Paderewskiego,

3) dopuszcza się nowe bezpośrednie wjazdy z dróg zbiorczych, nie wymienionych w pkt 2, wyłącznie za zezwoleniem zarządców tych dróg,

4) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.

5) Dla terenów, przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy spełnić wymagania przepisów odrębnych.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na terenach ulic publicznych, ogólnodostępnych ulic wewnętrznych, placów oraz ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, wydzielonych na rysunku planu oraz takich, które mogą powstać na terenach przeznaczonych pod funkcję usługową i usługowo-mieszkaniową w ramach realizowanych inwestycji - dopuszcza się zieleń urządzoną, pod warunkiem, że nie będzie kolidować z przeznaczeniem terenu.

2. W liniach rozgraniczających ulic publicznych dopuszcza się lokalizację kiosków kolportażowych prasy, w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeb, także w innych miejscach - za zezwoleniem zarządcy ulicy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie reklam oraz tablic informacyjnych 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,

4)lokalizacja w pasie drogowym wymaga zezwolenia zarządcy drogi.

4. Zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń w rejonie skrzyżowań ulic.

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

1. Linie zabudowy –nieprzekraczalne należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

4. Dopuszcza się zabudowę maksymalnie:

1)40% powierzchni terenu inwestycji na terenie 1MN,

2)50% powierzchni terenu na terenach od 1MW do 5MW,

3)50% powierzchni terenu inwestycji na terenach od 1MU do 3MU, 2MNU, od 1UO do 4UO, od 1U do 8U,

4)70% powierzchni terenu inwestycji na terenach 1MNU, 3MNU, 1UC i 1P/U.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Dopuszcza się scalenie i podział działkek.

2. Ustala się powierzchnie działek dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej od 600 $m^2$ do 1500 $m^2$ .

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej: 18,00 m.

4. Dla stacji transformatorowych ustala się wielkość działek minimum 9m x 7 m,

5. Dopuszcza się wydzielenie dróg innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:

1)szerokość drogi - minimum 8,00 m.

2)ścięć na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5,00 x 5,00 m,

3)placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,50 x 12,50 m.

6. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni.

7. Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

**§ 12. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:

1)publiczna droga krajowa nr 3 (ul. Komisji Edukacji Narodowej) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-GP dla której ustala się:

a) utrzymanie istniejących skrzyżowań z miejskimi ulicami publicznymi klasy zbiorczej i lokalnej,

b) utrzymanie istniejących zjazdów bezpośrednich na przyległe tereny,

2)publiczne ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z,

3)publiczne ulice miejskie klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L,

4)publiczne ulice miejskie klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-D do 4KD-D,

5)wewnętrzne ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW,

6)ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPJ i 2KPJ,

7) wewnętrzne ulice dojazdowe, istniejące i planowane do realizacji w ramach poszczególnych inwestycji, niewydzielone na rysunku planu,

8) południowa obwodnica Lubina, położona poza obszarem planu, wzdłuż części jego południowej granicy.

2. Budowa nowych bezpośrednich zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe wymaga uzyskania zezwolenia zarządców tych dróg.

3. Miejsca postojowe:

1) wyznacza się tereny parkingów, oznaczone symbolami od 1KS do 7KS,

2) dla poszczególnych inwestycji należy zapewnić w granicach terenu inwestycji w ilości odpowiedniej do potrzeb, przy czym:

a) dla zabudowy jednorodzinnej należy przyjąć maksimum 2 miejsca postojowe na własnej działce,

b) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

c) dla hoteli, moteli i pensjonatów – minimum 1 miejsce postojowe na 3 łóżka,

d) dla usług sportu – minimum 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników,

e) dla szkół, przedszkoli, żłobków i domów opieki – minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,

f) dla usług, niewymienionych w lit. c-e – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej,

g) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 zatrudnionego.

**§ 13. Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się prowadzić w obrębach linii rozgraniczających ulic, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną, za zgodą zarządzającego ulicami.

2. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.

3. **Zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

4. **Odprowadzenie ścieków komunalnych** – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

5. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; z budynków mieszkalnych jednorodzinnych i działek, na których są położone dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony.

6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących i projektowanych sieci elektronergetycznych,

2) istniejące napowietrzne linie średniego napięcia należy docelowo zastąpić liniami kablowymi na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

3) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,

4) projektowane oraz modernizowane sieci dopuszcza się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także na pozostałych terenach, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządca sieci,

5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, Pod lokalizacje projektowanych stacji elektroenergetycznych należy przewidzieć wydzielanie działek o szerokości minimum 9 m i długości minimum 7 m, z możliwością bezpośredniego dojazdu, z dopuszczeniem sytuowania budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki,

6) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie, po uzgodnieniu z dysponentem sieci,

7)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,

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

9)dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

7. **Zaopatrzenie w energię cieplną:**

1)dopuszcza się dostawę energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii,

2)dopuszcza się ogrzewanie obiektów z własnych kotłowni z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

8. **Zaopatrzenie w gaz** – z istniejącej sieci rozdzielczej oraz po jej rozbudowie, na warunkach określonych przez dysponenta sieci gazowej.

9. **Gromadzenie i usuwanie odpadów -** w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich 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,

10. **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 techniczna należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11. **Ochrona przeciwpożarowa:** ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami odrębnymi.

**§ 14.** 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 **0,1%** dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej, publicznych usług sportu, usług oświaty, domu 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

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **1P/U** .

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

1)produkcję,

2)magazyny i składy,

3)logistykę,

4)usługi komercyjne,

5)rzemiosło,

6)handel detaliczny i hurtowy.

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

1)usługi centrotwórcze,

2)stacja paliw,

3)obsługa komunikacji,

4)zieleń urządzona,

5)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

6)garaże i parkingi,

7)place, dojścia, dojazdy.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)maksymalna wysokość zabudowy – 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,

2)dachy - płaskie oraz łukowe, z dopuszczeniem stromych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30$^{o}$ - 45$^{o}$ dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu

3)dojazd - z ulic 1KD-D i 2 KD-D.

**§ 16.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej, oznaczony symbolem od **1UC.**

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

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

1)usługi centrotwórcze,

2)usługi komercyjne,

3)handel detaliczny,

4)nieuciążliwe rzemiosło,

5)stacja paliw,

6)obsługa komunikacji,

7)zieleń urządzona,

8)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

9)place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,

2)dachy – płaskie,

3)dojazd - z ulicy 3KD-Z.

**§ 17.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **6U.**

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

1)usługi opieki społecznej,

2)usługi kultury,

3)usługi oświaty.

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

1)usługi ochrony zdrowia,

2)zieleń urządzona,

3)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

4)place, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne lub 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,

2)dachy – płaskie,

3)dojazd - z ulic 3KD-L i 3KDW.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **5U** oraz od **7U** do **8U** .

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

1)usługi centrotwórcze,

2)usługi komercyjne,

3)handel detaliczny,

4)nieuciążliwe rzemiosło,

5)hurtownie i magazyny na terenie 1U.

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

1)mieszkania na terenach 1U i 2U istniejące w dniu wejścia w życie planu,

2)usługi sportu,

3)usługi rekreacji,

4)zieleń urządzona,

5)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

6)place, dojścia, dojazdy i parkingi.

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

1)maksymalna wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne lub 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku na terenie 7U,

b) 3 kondygnacje nadziemne lub 11 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku na terenie 8U,

c) 2 kondygnacje nadziemne lub 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku na terenach od 1U do 5U.

2)dachy płaskie, z dopuszczeniem stromych o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 300-450 na terenach 1U i 8U.

3)dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki oraz bezpośrednio w granicy działki.

4)dojazd do terenów:

a) 1U – z ulic 1KD-D i 2 KD-D,

b) 2U – z obwodnicy południowej Lubina, położonej po południowej stronie obszaru planu, z dopuszczeniem dojazdu poprzez drogi wewnętrzne na terenie 1UO,

c) 3U - z ulicy 3KD-D,

d) 4U – z ulicy 2KD-L i 1KDW,

e) 5U – ulic 3KD-L i 2KDW, z utrzymaniem istniejącego dojazdu z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ do działek przyległych tylko do tego ciągu,

f) 7U i 8U – z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny usług oświaty, oznaczone symbolami od **1UO** do **4UO.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu: usługi oświaty – szkoły, przedszkola.

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

1)usługi sportu,

2)nieuciążliwe usługi komercyjne, uzupełniające funkcję podstawową szkół (np. gastronomia) oraz handel detaliczny, o powierzchni użytkowej nie większej niż 5% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej,

3)zieleń urządzona,

4)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

5)place, dojścia, dojazdy, parkingi.

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

1)maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,

2)dachy płaskie lub łukowe,

3)dojazd do terenów:

a) 1UO - z ulicy 3KD-D,

b) 2UO - z ulicy 2KD-L oraz parkingu 5KS,

c) 3UO - z ulic 2KDW i 3KDW, a także ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,

d) 4UO - z ulicy 4KD-D.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem **1MU.**

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

1)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz handlem detalicznym w parterze,

2)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wyłącznie jako istniejąca w dniu wejścia w życie planu,

3)usługi centrotwórcze,

4)usługi komercyjne,

5)handel detaliczny.

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

1)nieuciążliwe rzemiosło,

2)zieleń urządzona,

3)terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

4)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

5)place, dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)w istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektach, w których prowadzona jest działalność usługowa zaliczająca się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska dopuszcza się, do czasu realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 2 i 3, prowadzenie dotychczasowej działalności oraz wykonywanie prac budowlanych, pozwalających na utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym,

2)wysokość zabudowy – maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, tj. maksimum 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

3)dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem $30^{o}$ -$45^{o}$ , kryte dachówką oraz dachy płaskie,

4)dojazd – z ulicy 1KD-L oraz z ulicy Odrodzenia (poza obszarem planu).

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem **2MU.**

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

1)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz handlem detalicznym w parterze,

2)usługi centrotwórcze,

3)usługi komercyjne.

4)handel detaliczny,

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

1)nieuciążliwe rzemiosło,

2)zieleń urządzona,

3)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

4)place, dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)zabudowa – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie planu,

2)wysokość zabudowy – maksimum 12 m od poziomu terenu do okapu dachu lub gzymsu,

3)dach - stromy dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 300-450, kryty dachówką,

4)dojazd - z ulicy Odrodzenia (poza obszarem planu).

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem **3MU.**

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

1)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz handlem detalicznym w parterze,

2)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

3)usługi centrotwórcze,

4)usługi komercyjne.

5)handel detaliczny,

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

1)nieuciążliwe rzemiosło,

2)zieleń urządzona,

3)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

4)place, dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)wysokość nowoprojektowanej zabudowy - maksimum 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2)dachy - strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 300-450, kryte dachówką oraz dachy płaskie,

3)dojazd –z ulic 3KD-L oraz 4KD-D.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **1MNU** do **3MNU.**

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

1)zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,

2)zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z wbudowanymi usługami komercyjnymi oraz handlem detalicznym,

3)zabudowę jednorodzinną szeregową z wbudowanymi usługami komercyjnymi oraz handlem detalicznym,

4)usługi komercyjne,

5)handel detaliczny.

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

1)usługi opieki i ochrony zdrowia,

2)usługi oświaty,

3)nieuciążliwe rzemiosło,

4)obsługa komunikacji na terenie 1MNU,

5)zieleń urządzona,

6)terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

7)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

8)place, dojścia, dojazdy, parkingi.

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

1)wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2)dachy:

a) dla terenu 1MNU – płaskie,

b) dla terenów 2MNU i 3MNU - strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 300-500 stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

3)dojazd do terenów:

a) 1MNU– z ulic 2KD-L, 3KD-D i 1KDW,

b) 2MNU – z ulic 2KD-L, 3KD-L i 4KD-D,

c) 3MNU – z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ.

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW.**

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

1)zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

2)zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami komercyjnymi oraz handlem detalicznym w parterach budynków.

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

1)usługi centrotwórcze,

2)usługi komercyjne,

3)handel detaliczny,

4)nieuciążliwe rzemiosło,

5)zieleń urządzona,

6)terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

7)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

8)place, dojścia, dojazdy, parkingi, garaże.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 3 i maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, tj. minimum 10 m i maksimum 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2)wysokość zabudowy usługowej – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

3)dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem $30^{o}$ -$45^{o}$ ,

4)zakazuje się budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 $m^2$ ,

5)dojazd do terenu – z ulic 2KD-L i 1KDW.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **2MW** do **5MW.**

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

1)zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

2)zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami komercyjnymi oraz handlem detalicznym w parterach budynków.

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

1)usługi centrotwórcze,

2)usługi komercyjne,

3)handel detaliczny,

4)nieuciążliwe rzemiosło,

5)zieleń urządzona,

6)terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

7)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

8)place, dojścia, dojazdy, parkingi, garaże.

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

1)utrzymuje się wysokość, z dopuszczeniem nadbudowy urządzeniami technologicznymi, istniejących XI kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych,

2)wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 3 i maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, tj. minimum 10 m i maksimum 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

3)wysokość zabudowy usługowej – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

4)dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych dla usług i osłon śmietnikowych,

5)zakazuje się budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 $m^2$ ,

6)dojazd do terenów:

a) 2MW– z ulicy 2KD-L,

b) 3MW– z ulic 2KD-L, 3KD-L i 3KDW,

c) 4MW – z ulicy 4KD-D,

d) 5MW – z ulicy 2KD-L.

**§ 26.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN.**

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

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

1)nieuciążliwe usługi komercyjne i handel detaliczny:

a) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu,

b) wbudowane w budynki jednorodzinne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku jednorodzinnego oraz pod warunkiem możliwości zapewnienia na terenie działki miejsc parkingowych zarówno dla zabudowy jednorodzinnej, jak i dla usług,

2)terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

3)zieleń urządzona,

4)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

5)dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, tj. maksimum 11 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2)dachy - strome dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem $35^{o}$ -$45^{o}$ stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

3)dojazd – z ulicy 3KD-L.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US.**

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

1)usługi sportu

2)usługi rekreacji,

3)obsługa turystyki.

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

1)usługi gastronomii towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,

2)usługi ochrony zdrowia towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,

3)obsługa komunikacji – wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego oraz usługi realizowane jako uzupełnienie funkcji, o których mowa w ust. 2, w ramach tych funkcji,

4)zieleń urządzona,

5)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

6)dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 25 m,

2)co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną,

3)dopuszcza się dowolny rodzaj dachów,

4)dojazd - z ulic 1KDL, 1KD-D oraz z ul. Sikorskiego (poza obszarem planu), z zastrzeżeniem pkt.5,

5)dopuszcza się dojazd:

a) z ulicy 1KD-Z, pod warunkiem organizacji ruchu, zapewniającej bezpieczeństwo ruchu w rejonie zjazdu,

b) poprzez teren parkingu 2KS.

**§ 28.** 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **2US i 3US** .

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

1)usługi sportu

2)usługi rekreacji

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

1)zieleń urządzona

2)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

3)dojścia, dojazdy, parkingi

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m,

2)co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną,

3)dopuszcza się dowolny rodzaj dachów

4)dojazd:

a) do terenu 2US - z ulicy 3KD-D,

b) do terenu 3US - z ulicy 1KD-D z dopuszczeniem dojazdu poprzez drogi wewnętrzne na terenie 2U.

**§ 29.** 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **4US** .

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

1)terenowe usługi sportu,

2)terenowe usługi rekreacji.

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

1)zieleń urządzona,

2)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

3)dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1)co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną,

2)dojazd – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ.

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami od **1ZP** do **13ZP.**

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

1)zieleń urządzona,

2)zieleń izolacyjna.

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

1)terenowe usługi rekreacji,

2)pomniki, fontanny, oczka wodne, mała architektura,

3)ciągi piesze,

4)ścieżki rowerowe,

5)toalety publiczne,

6)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

a) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80% powierzchni terenu,

b) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów dla toalet,

c) dojazd do terenów:

d) 1ZP, 2ZP i 4ZP – z ulicy 1KD-D,

e) 3ZP – z ul. Sikorskiego – poza obszarem planu,

f) 5ZP - z ulic 2KD-L i 1KD-D,

g) 6ZP do 8ZP – z ulicy 2KD-L,

h) 9ZP – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,

i) 10ZP, 11ZP i 13ZP – z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,

j) 12ZP – z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ poprzez ciąg pieszy 3KP.

**§ 31.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami od **1WS** do **4WS.**

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

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

1)regulację cieku, pozwalające na wyrównanie i kontrolę przepływów,

2)lokalizację urządzeń hydrotechnicznych,

3)realizację obiektów umożliwiających przeprawę przez cieki,

4)sieci infrastruktury technicznej.

**§ 32.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-GP** , od **1KD-Z** do **3KD-Z,** od **1KD-L** do **3KD-L,** od **1KD-D** do **4KD-D,** od **1KDW** do **3KDW, 1KPJ** i **2KPJ, 1KP** do **3KP,** od **1KS** do **7KS.**

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-GP** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: publiczna droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) ścieżka rowerowa

b) bezkolizyjne przejścia piesze (nadziemne i podziemne),

c) zieleń towarzysząca,

d) ekrany służące ochronie środowiska, w tym ekrany akustyczne i ekrany przeciwwibracyjne,

e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica klasy zbiorczej kategorii:

a) 1KD-Z i 3KD-Z – miejskiej,

b) 2KD-Z – powiatowej,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) kioski kolportażowe prasy, niezwiązane trwale z gruntem,

b) zieleń towarzysząca,

c) ścieżka rowerowa,

d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-L** do **3KD-L** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica miejska klasy lokalnej,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) kioski kolportażowe prasy, niezwiązane trwale z gruntem,

b) kładka dla pieszych wraz z wbudowanymi usługami komercyjnymi, z dopuszczeniem toalet ogólniedostepnych na terenie 2KD-L,

c) zieleń towarzysząca,

d) ścieżka rowerowa,

e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-D** do **4KD-D** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica miejska klasy dojazdowej,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń towarzysząca,

b) ścieżka rowerowa,

c) piesza przeprawa przez ciek Baczyna w ciągu ulicy 1KD-D, którą dopuszcza się realizować jako oddzielną inwestycją,

d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDW** do **3KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: wewnętrzna ulica dojazdowa,

2)przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KPJ** i **2KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,

2)przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KP** do **3KP** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy, w tym kładka nad ciekiem wodnym,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) przejazdy do terenów przyległych,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KS** do **7KS** obowiązują następujące ustalenia:

1)przeznaczenie podstawowe:

a) parking terenowy,

b) zespół garaży na terenie 3KS.

2)przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) dojścia, dojazdy.

3)maksymalna wysokość zabudowy - 10 m od poziomu terenu do kalenicy,

4)dachy – płaskie,

5)dojazd do terenów:

a) 1KS - z ulicy 1KD-D,

b) 2KS - z ulicy Sikorskiego poza obszarem planu,

c) 3KS - z ulicy 2KD-L i 3KD-D,

d) 4KS – z ulicy 3KD-D,

e) 5KS – z ulicy 2KDL,

f) 6KS – z ulicy 2KDW,

g) 7KS – z ulicy 3KDW.

## Rozdział IV.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lubinie

**Andrzej Górzyński**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/56/11

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 5 kwietnia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**49 LUBIN sesja kolor**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/56/11

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 5 kwietnia 2011 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)**

Uwagi, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem nr 49, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2010 r. do 29 grudnia 2010 r., rozpatruje się w sposób następujący:

| L.P. | Imię i nazwisko/ nazwa wnoszącego uwagę | Data wpływu uwagi do Urzędu Miejskiego w Lubinie | Oznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy | Treść uwagi | Sposób rozpatrzenia | Uzasadnienie Rozpatrzenia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Henryk Paprocki | 30.12.2010 | Działka nr 264/2 Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 7U | Dot.: Dopuszczenia usytuowania zabudowy bezpośrednio w południowej i wschodniej granicy działki. | Uwzględnia się | W ustaleniach planu miejscowego może znaleźć się zapis o dopuszczeniu lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działek. |
| 2. | Tomasz Seile<br><br>Dawid Wolak | 07.01.2011 | Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 3MU | Dot. dopuszczenia nadbudowy o jedną kondygnację istniejącej zabudowy szeregowej. | Nie uwzględnia się | Istniejący zespół zabudowy szeregowej przy ul. Sikorskiego stanowi przykład jednorodnej zwartej zabudowy szeregowej, zrealizowanej jako całość, o funkcji jednorodzinnej z usługami. Nadbudowa części budynków w tym zespole naruszyłaby kompozycję architektoniczną całości obiektu, co działałoby na szkodę ładu przestrzennego w tym rejonie. Budynki znajdują się w bardzo eksponowanym miejscu w mieście – naprzeciwko nowoczesnej galerii handlowej ARENA. |
| 3. | Józef Ślęzak<br><br>Kazimierz Ślęzak | 14.01.2011 | Działki nr 322/2, 321/3, 321/4, 321/6 i 321/7. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MU. | Dot.: Sprzeciw wobec przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową oraz żądanie dopuszczenia utrzymania funkcji skupu złomu, demontażu pojazdów samochodowych i sprzedaży opału (węgla) | Nie uwzględnia się | Proponowane funkcje są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska, a zatem ich lokalizacja na przedmiotowym terenie jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, w którym teren ten ma 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).* ***Nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców***. Należy jednak zaznaczyć, że wnioskodawcy mogą prowadzić dotychczasową działalność na zasadach określonych w art. 35 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W celu zabezpieczenia możliwości prawidłowego |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | funkcjonowania tych inwestycji, wprowadzono do ustaleń planu zapis, że w istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektach, w których prowadzona jest działalność usługowa zaliczająca się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska dopuszcza się, do czasu realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu, wykonywanie prac budowlanych, pozwalających na utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym |

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Andrzej Górzyński**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/56/11

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 5 kwietnia 2011 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Andrzej Górzyński**