DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2019 r.

Poz. 5514

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2019-09-23 12:24:38

UCHWAŁA NR IX/53/19
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE

z dnia 3 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/341/18 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina** dla terenu ograniczonego północną granicą pasa drogowego ul. Ścinawskiej, zachodnią granicą pasa drogowego ul. Zielonogórskiej oraz wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego, położonego w obrębie 6 miasta Lubina, objętego miejscowymi planami nr 52 i nr 63, zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin-Małomice", po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina

Rada Miejska w Lubinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEDMIOT UCHWAŁY

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina dla terenu ograniczonego północną granicą pasa drogowego ul. Ścinawskiej, zachodnią granicą pasa drogowego ul. Zielonogórskiej oraz wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego, położonego w obrębie 6 miasta Lubina, objętego miejscowymi planami nr 52 i nr 63, zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin-Małomice", 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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie terenu zawierające symbol literowy, określający przeznaczenie terenu i jego numer.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonych zalaniem powodzią;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 3. 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, stanowiącej 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 teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i numerem,

5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki; na odcinku, który nie biegnie w linii rozgraniczającej terenu, linia ta nie dotyczy:

   a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,

   b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

   c) urządzeń terenowych komunikacji,

   d) docieplеń budynków,

   e) portierni,

   f) osłon śmietnikowych,

   g) wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy;

9) usługach – należy przez to rozumieć usługi publiczne, obsługę firm, obsługę ludności, w tym administrację, finanse, kulturę, opiekę i ochronę zdrowia, oświatę, naukę, gabinety kosmetyczne, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, sale fitness, centra szkoleniowe, centra konferencyjne, obsługę turystyki, gastronomię;

10) rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność taką jak krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu (artykułów gospodarstwa domowego, elektronicznego, instrumentów) zegarmistrzostwo, rękodzieło;

11) handlu - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2 w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży paliw;

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

13) rekreacji – należy przez to rozumieć:

a) place zabaw dla dzieci,

b) urządzenia terenowe takie jak zewnętrzne siłownie, ścieżki zdrowia, skateparki, trasy dla rowerów i łyżworolek, górki saneczkowe;

14) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta, sadzawki, fontanny;

15) studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r.;

16) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz przyłączami, obsługujące obszar planu;

17) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Zasady 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, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych prasy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:

1) ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

2) utrzymanie dotychczasowych gabarytów;

3) utrzymanie formy dachów.

3. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków w zabudowie szeregowej, bliźniaczej oraz plombowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

5. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

6. Zabudowę należy sytuować w odległości minimum 4 m od granicy ulic wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w mowa w § 11 ust. 2.

7. Zakaz realizacji wolno stojących garaży parterowych na terenach MU, U oraz P/U.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

1) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parkingu wielopoziomowego;

4) przedsięwzięć dla których uzyskano stosowne zezwolenia przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów 1P/U i 2P/U.

3. Występujące na terenie 1ZP trzy pomniki przyrody - trzy platany klonolistne, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

4. Na terenach P/U zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

5. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Stosowanie intensywnych barw podstawowych w elewacji budynków dopuszcza się na maksimum 20% powierzchni elewacji budynku.

2. Elewacje z blachy falistej i paneli syntetycznych typu siding dopuszcza się wyłącznie na terenach 1P/U, 2P/U oraz 4U.

3. Forma architektoniczna budynków - zgodnie z ustaleniami rozdziału III.

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

1. Obszar planu w całości leży w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi – złoże „Lubin – Małomice".

2. Obszar planu w całości leży w granicach obszaru górniczego „Lubin-Małomice" i terenu górniczego „Lubin-Małomice" oraz na terenie chronionym miasta Lubina - obowiązują ograniczenia określone w § 9 ust. 1.

3. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) - Zimnica o kodzie PLRW600017139299, która stanowi części scalonej część wód Zimnica (SO1110).

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

1) dla terenów o symbolu MN/U:

a) zabudowa szeregowa - 250 m^2,

b) zabudowa bliźniacza - 500 m^2,

c) zabudowa wolno stojąca - 600 m^2;

2) dla terenów o symbolu MU na 1000 m^2.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

1) dla terenów o symbolu MN/U:

a) zabudowa szeregowa - 6 m,

b) zabudowa bliźniacza - 10 m.

c) zabudowa wolno stojąca - 18 m;

2) dla terenów o symbolu MU - 18 m.

4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje minimalna powierzchnia działki 30 m^2 i minimalna szerokość frontu – 5 m.

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

1) szerokości drogi wewnętrznej – minimum 8 m;

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

3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,5 m x 12,5 m.

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

7. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

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

1. Obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice”:

1) należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;

2) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

2. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych powstałych na terenie wyrobiska górniczego i bezpośrednio związanych z wydobyciem rud miedzi w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystywanie odpadów:

1) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,

2) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej m. in. systemem z ugięciem stropu i podsadzki suchej,

3) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,

4) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,

5) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

6) do utwardzania dróg na dole kopalni,

7) do budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,

8) do zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych,

9) do rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

10) do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i nieeksploatowanych części wyrobisk.

3. Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

1) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;

2) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

4. Obowiązują ograniczenia od lotniska Lubin:

1) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Lubin od 210,00 m n.p.m. do 241,50 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;

2) ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w odległości do 5 km od granicy lotniska, gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania dla ptaków.

5. Na terenach oznaczonych symbolem ZP, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem toalet publicznych na terenie 1ZP.

6. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych:

1) odprowadzenie ścieków - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na własnym terenie poprzez studnie chłonne, zbiorniki retencyjno-odparowujące;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych;

2) nowe dystrybucyjne linie elektroenergetyczne oraz rozbudowę istniejących linii należy realizować jako kablowe;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się odnawialne źródła energii z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów.

5. Zaopatrzenie w gaz - dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej,

2) dopuszcza się ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, gazem, energią elektryczną, paliwami stałymi, paliwami płynnymi oraz źródłami energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów.

7. Telekomunikacja - dopuszcza się sieci kablowe i urządzenia telekomunikacyjne.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 11. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:

1) ulice, do których przylega obszar planu;

2) ulice publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

3) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW;

4) wewnętrzne ulice dojazdowe niewydzielone na rysunku planu, dla których należy przyjąć szerokość pasa drogowego minimum 8 m i ścięcia na trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu dróg minimum 5 m x 5 m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.

2. Na działkach budowlanych dopuszcza się dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz ciągi pieszo-jezdne, zgodne z przepisami budowlanymi oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

3. Minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu inwestycji:

1) dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie;

3) dla gastronomii - minimum 2 miejsca przypadających na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej;

4) dla usług niewymienionych w pkt 3 oraz dla rzemiosła i handlu – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

5) dla zabudowy usługowej niewymienionej w pkt 3 i 4 na terenach o symbolach P/U oraz dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 3 zatrudnionych.

4. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.

6. Dopuszcza się miejsca do parkowania jako:

1) terenowe;

2) podziemne;

3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,

4) parking wielopoziomowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

§ 12. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 0,01% dla terenów 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1ZP, 2ZP oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ,1KDD, 2KDD, 3KDD;

2) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U i 2P/U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) przemysł, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4,

b) bazy, magazyny, składy,

c) usługi,

d) rzemiosło,

e) handel,

f) obsługa komunikacji,

g) stacja paliw;

2) uzupełniające:

a) skup złomu na terenie 1P/U – wyłącznie utrzymanie funkcji istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna,

d) wody powierzchniowe,

e) garaże, z zastrzeżeniem § 4 ust. 7,

f) parkingi terenowe, wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, podziemne oraz wielopoziomowe,

g) ulice wewnętrzne,

h) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe,

i) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 5,0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 16 m;

5) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 4 dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4;

6) dachy – o dowolnej formie;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od wschodniej granicy planu - w odległości 10 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy,

b) od południowej granicy planu – w odległości 8 m oraz w linii elewacji budynku na terenie 1P/U,

c) od linii rozgraniczającej ulic KDD – w odległości 6 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy na terenie 1P/U;

8) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, oświaty, ochrony zdrowia, administracji i gastronomii.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

1) handel detaliczny;

2) zieleń urządzona;

3) sport i rekreacja;

4) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

6) parkingi terenowe oraz podziemne;

7) ulice wewnętrzne;

8) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu - 10 m;

5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od wschodniej granicy planu - w odległości 25 m,

b) od linii rozgraniczającej ulicy1 KDD – w odległości 6 m,

c) od linii rozgraniczającej terenu 1ZP – w odległosci 10 m,

d) od linii rozgraniczającej terenu 2U – w odległosci 6 m;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** i **6U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) handel;

3) rzemiosło.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

1) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność gospodarczą;

2) zieleń urządzona;

3) sport i rekreacja;

4) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

6) parkingi terenowe oraz podziemne;

7) place, dojazdy, ciągi piesze.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 4,2;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu - 15 m;

5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od południowej granicy planu – w odległości 8 m,

b) od linii rozgraniczającej ulic KDD – w odległości 5 m i 6 m;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) handel;

3) rzemiosło.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

1) maksymalnie 1 lokal mieszkalny przypadający na 1 budynek przeznaczenia podstawowego;

2) zieleń urządzona;

3) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

5) parkingi terenowe oraz podziemne;

6) ulice wewnętrzne;

7) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu - 10 m;

5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) handel;

3) rzemiosło.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obsługa komunikacji;

3) zieleń urządzona;

4) sport i rekreacja;

5) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

7) parkingi terenowe oraz podziemne;

8) ulice wewnętrzne;

9) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 3,5;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu - 12 m;

5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od wschodniej granicy planu - w odległości 7,6 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy,

b) od linii rozgraniczającej ulic KDD – w odległości 5 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) handel;

3) rzemiosło.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona;

2) sport i rekreacja;

3) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

5) parkingi terenowe oraz podziemne;

6) ulice wewnętrzne;

7) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 5,0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu - 18 m;

5) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDD;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS/U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obsługa komunikacji,

b) parkingi;

2) uzupełniające:

a) usługi,

b) handel detaliczny,

c) rzemiosło,

d) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

e) zieleń urządzona,

f) ulice wewnętrzne,

g) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe,

h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu 1KS/U następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 3,0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku - 12 m,

5) dachy - płaskie,

6) elewacje - o stonowanej kolorystyce, o maksymalnie trzech kolorach użytych na jednym budynku;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KDD;

8) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU** i **3MU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) usługi,

d) rzemiosło,

e) handel detaliczny;

2) uzupełniające:

a) zabudowa jednorodzinna – wyłącznie utrzymanie funkcji istniejącej w dniu wejścia w życie planu,

b) zieleń urządzona,

c) sport i rekreacja,

d) parkingi,

e) garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne;

f) ulice wewnętrzne,

g) place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe,

h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 5,0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku – 18 m;

5) dachy:

a) strome o kącie nachylenia 30 - 50 stopni w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym, kryte dachówką;

b) płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od południowej granicy planu – w odległości 8 m oraz na przedłużeniu linii elewacji budynku na terenie 1P/U,

b) od linii rozgraniczającej ulic KDD – w odległości 6 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy;

7) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,

c) usługi,

d) handel detaliczny;

2) uzupełniające:

a) rzemiosło,

b) obsługa komunikacji,

c) zieleń urządzona,

d) rekreacja,

e) parkingi,

f) garaże,

g) ulice wewnętrzne,

h) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe’

i) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku:

a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m,

b) zabudowy gospodarczej i garaży nadziemnych – 6 m,

5) dachy:

a) strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30 - 50 stopni w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym, kryte dachówką,

b) płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) od wschodniej granicy planu – po elewacji istniejącej zabudowy oraz na przedłużeniu linii elewacji budynku na terenie 3U,

b) od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD – w odległości 3 m, 5 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2;

8) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,

c) usługi,

d) handel detaliczny;

2) uzupełniające:

a) rzemiosło,

b) zieleń urządzona,

c) rekreacja,

d) parkingi,

e) garaże,

f) ulice wewnętrzne,

g) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe,

h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku:

5) zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m,

6) zabudowy gospodarczej i garaży nadziemnych – 6 m,

7) dachy:

a) strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30 - 50 stopni w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym, kryte dachówką,

b) płaskie;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej ulic KDD – w odległości 6 m oraz po elewacji istniejącej zabudowy;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m^2;

10) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,

11) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,

c) usługi,

d) handel detaliczny;

2) uzupełniające:

a) rzemiosło,

b) zieleń urządzona,

c) rekreacja,

d) parkingi,

e) garaże wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego,

f) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe,

g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 3,2;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku – 9 m;

5) dachy - strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30 - 50 stopni w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym, kryte dachówką;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - po elewacji istniejącej zabudowy;

7) dojazd - z przyległych ulic i ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) rekreacja,

c) ciągi piesze;

2) uzupełniające:

a) place ogólnodostępne,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) terenowe obiekty sportu,

d) wody powierzchniowe,

e) toalety publiczne na terenie 1ZP,

f) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 0,1;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość toalet publicznych – maksimum 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu lub gzymsu;

5) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów dla toalet;

6) dojazd - z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW.**

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - poszerzenie pasa drogowego publicznej ulicy klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżka rowerowa,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) szerokość - 37,3 m w miejscu wskazania na rysunku planu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżka rowerowa,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD – 10 m,

b) 2KDD – 10,2 m,

c) 3KDD – 10,5 m,

d) 4KDD – 12 m.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDD, 3KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - ulica dojazdowa wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżka rowerowa,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) minimalna szerokość:

a) 1KDW – 8,15 m,

b) 2KDW – 6,92 m,

c) 3KDW – 5,95 m.

§ 27. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.

2. Przeznaczenie podstawowe - parking terenowy.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona;

2) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E** i **2E.**

2. Przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

3. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona.

4. Dojazd - z przyległych ulic i terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
B. Potocka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA NR 76



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBINA - UCHWAŁA NR XXXIX/361/18 Z DNIA 24 KWIETNIA 2018 R.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

10 40 100 200 300

0 20 250

OBSZAR OPRACOWANIA ~ 21ha

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P/U — TERENY PRZEMYSŁU I USŁUG
- U — TERENY USŁUG
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- KS — TERENY KOMUNIKACJI
- KS/U — TERENY KOMUNIKACJI I USŁUG
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "Z"
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D"
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE NR IX/53/19 Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2019 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr IX/53/19

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 3 września 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina

Nie dokonuje się rozstrzygnięcia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina, ponieważ w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/53/19

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia 3 września 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Lubina oraz zasadach ich finansowania na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 76 miasta Lubina, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.70.12.2019.MF

Wrocław, 18 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506),

stwierdzam nieważność

§ 4. ust. 1 we fragmencie: „obowiązującymi" i § 17 uchwały Nr IX/53/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 76 miasta Lubina oraz załącznika graficznego w zakresie terenu 3U.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Lubinie na sesji w dniu 3 września 2019 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945; zwanej dalej: uopizp) podjęła uchwałę Nr IX/53/19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 76 miasta Lubina, zwaną dalej „uchwałą".

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 10 września 2019 r. Natomiast dokumentacja prac planistycznych do przedmiotowej uchwały została doręczona w dniu 2 października 2019 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- **§ 4 ust. 1 uchwały we fragmencie: „obowiązującymi" z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 uopizp w związku z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164 poz. 1587; zwanego dalej „rozporządzeniem"), polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez wprowadzenie w tekście uchwały postanowień niezgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały,**
- **§ 17 ust. 3 pkt 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 uopizp, polegającym na podjęciu regulacji naruszającej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin.**

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 uopizp. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

1.

W § 4 ust. 1 uchwały postanowiono: „Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych pracy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu". Tymczasem na rysunku planu wyznaczono wyłącznie nieprzekraczalne linie zabudowy.

W toku postępowania nadzorczego wystąpiono o wyjaśnienia rozbieżności między tekstem a rysunkiem planu.

W odpowiedzi na pismo organu nadzoru, w piśmie z dnia 11 października 2019 r., znak pisma: GG.VI.6721.76.2019, wskazano że „W ustaleniach § 4 ust. 1 omyłkowo odniesiono się do obowiązujących linii zabudowy, bowiem nie występują one na rysunku planu". Jednocześnie w piśmie przytoczono

prawidłowe brzmienie § 4 ust. 1 uchwały stanowiące, cyt.: „1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych pracy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu".

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 uopizp, pozwoliła stwierdzić, że Rada Miejska w Lubinie, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 uopizp wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 uopizp, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Z treści § 2 pkt 4 rozporządzenia wynika, że projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i rysunku planu miejscowego, natomiast zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

W ocenie organu nadzoru wskazana rozbieżność między tekstem planu miejscowego a jego załącznikiem graficznym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i uzasadnia stwierdzenie nieważności § 4 ust. 1 uchwały we fragmencie: „obowiązującymi".

Z uwagi na fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi, zgodnie z treścią art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, akt powszechnie obowiązujący – akt prawa miejscowego, wskazane wyżej nieprawidłowości rozpatrywać należy w kontekście skutków, jakie akt ten może wywoływać w przyszłości. Ustalenia planu miejscowego, mimo że odnoszą się do abstrakcyjnego adresata, regulują status prawny konkretnych nieruchomości położonych na obszarze planu, zaś konsekwencje prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla gminy, jak i właścicieli nieruchomości i inwestorów.

Analiza przywołanych przepisów prowadzi do wniosku, że projekt planu musi zawierać część tekstową i graficzną. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. Innymi słowy, rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu, a zatem nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały. „Część graficzna planu jest «uszczegółowieniem» części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu" (wyrok WSA w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., II SA/Lu 393/09). Podobne stanowisko zostało zawarte w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, m.in.: z dnia 29 listopada 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 628/17) i z dnia 11 kwietnia 2018 r. (sygn. akt II SA/Wr 75/18).

2.

Mocą § 17 uchwały uregulowano ustalenia dla terenu 3U o przeznaczeniu podstawowym, jako usługi, handel i rzemiosło. W § 17 ust. 3 pkt 3 uchwały postanowiono, że dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowalnej.

W toku postępowania nadzorczego, w piśmie z dnia 8 października 2019 r., wystąpiono o wyjaśnienie rozbieżności parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3U w świetle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin. W studium dla terenu U przewiduje się dla nowej zabudowy usługowej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%. Teren wyznaczony w planie jest terenem niezabudowanym, a więc dopuszczona w planie zabudowa będzie nową zabudową zgodnie z rozumieniem studium.

W odpowiedzi na pismo organu nadzoru, w piśmie z dnia 11 października 2019 r., znak pisma: GG.VI.6721.76.2019, wskazano że: „dla terenu 3U przyjęto w planie nr 76 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowalnej. Wynikało to z potrzeby dostosowania w tym zakresie ustaleń planu nr 76 do dotychczas obowiązującego planu nr 52, w którym teren ten miał dwa rodzaje przeznaczeń – w części na usługi (symbol 65.U), gdzie minimalną powierzchnię biologicznie czynną określono na 20% powierzchni działki budowalnej, a w części na zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol 2.MN,U), przy czym w odniesieniu do tego przeznaczenia omyłkowo przyjęto ten wskaźnik z planu nr 52 jak dla terenu 2.U,MN, tj. na poziomie 10%. Studium dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu U na poziomie 15%.".

W związku z ustaleniem w planie innego, niż wynika ze studium, parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3U w kwestionowanej uchwale stwierdzono istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego spowodowane ewidentnym naruszeniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. Skoro bowiem Rada Miejska określiła ów parametr dla terenu U w studium na poziomie 15%, to nie mogła przyjąć mniejszego niż 15% parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10% w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, musi zatem skutkować stwierdzeniem, że Rada Miejska w Lubinie, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ust. 4 uopizp: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.". Według art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze uopizp: "Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.". Mając na uwadze wskazany już wyżej art. 28 ust. 1 uopizp, a także art. 15 ust. 1 (" Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi (...)") i art. 20 ust. 1 uopizp należy stwierdzić, że jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest nienaruszalność ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przez ustalenia planu miejscowego, zarówno w odniesieniu do całego obszaru objętego planem jak i jego poszczególnych terenów oraz przewidzianych dla nich ustaleń w zakresie sposobu zagospodarowania i zabudowy. Rada gminy uchwala plan właśnie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, jest zatem bezwzględnie związana jego ustaleniami.

Samoograniczenie rady gminy ustaleniami studium może być modyfikowane jedynie wskutek zmiany studium w celu realizacji przedsięwzięć nieprzewidzianych w dotychczasowej wersji tego aktu. Jeżeli więc organy gminy uznają za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium, zmiana planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 610/10).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 uopizp do obligatoryjnych elementów planu miejscowego należy określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że w przedmiotowym przypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności zarówno § 17 uchwały jak i załącznika graficznego, w zakresie w jakim odnosi się on do terenu 3U. Należy bowiem zauważyć, że ograniczenie się do stwierdzenia nieważności wyłącznie § 17 ust. 3 pkt 3 uchwały doprowadziłoby do sytuacji, w której plan miejscowy nie zawierałby, w stosunku do przedmiotowego terenu, elementu obligatoryjnego, o którym mowa w wyżej wskazanym przepisie uopizp.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 1 kwietnia 2019 r. (sygn. akt II SA/906/18) „Na gruncie aktualnie obowiązującego art. 20 ust. 1 u.p.z.p. należy przyjąć, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów w tym znaczeniu, że plany te nie mogą naruszać ustaleń studium (por. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2014 r. sygn. akt II OSK 66/13, LEX nr 1519416). Stopień związania planowania miejscowego przez ustalenia studium, może być w zależności od szczegółowości ustaleń studium - silniejszy lub słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być z nim sprzeczne. Studium jako forma realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne, jest bowiem nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki

przestrzennej, lecz zawiera także ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.".

Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 24 lipca 2019 r. (sygn. akt II SA/Wr 305/19) stwierdził, cyt.: „Przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego organy gminy zdeterminowane są koniecznością zachowania zgodności postanowień miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynika to z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., stosownie do którego ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzeniu planów miejscowych oraz z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Przy czym zgodność między treścią studium, a treścią planu miejscowego, to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu) w planie miejscowym. Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.".

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Paweł Hreniak