

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 miasta Lubina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XV/109/20 z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu Nr 79 miasta Lubina dla terenu ograniczonego wschodnią granicą pasa drogowego ul. Kolejowej od skrzyżowania z ul. 1-go Maja do Alei Generała Broni Stanisława Maczka; północną granicą Alei Generała Broni Stanisława Maczka do skrzyżowania z Aleją Komisji Edukacji Narodowej; południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka do skrzyżowania z ul. Chocianowską; północno-zachodnią granicą działek o numerach 1271/4, 872/3, 871/2, 1040, 1039, 1058 w obrębie 3 miasta Lubina, stanowiących północno-zachodnią granicę pasa drogowego drogi klasy Z wyznaczonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II; południową granicą pasa drogowego ul. Jana Pawła II do ul. Chocianowskiej; południową granicą pasa drogowego ul. Chocianowskiej do skrzyżowania ulic 1-go Maja z ul. Kolejową, położonego w obrębie 5 i obrębie 3 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 50 oraz planem miejscowym Nr 66; zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin - Małomice”, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XVII/122/20 z dnia 9 czerwca 2020 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina

**Rada Miejska w Lubinie uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEDMIOT UCHWAŁY**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 79 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: 2000 - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) granica historycznego układu ruralistycznego - strefy "U",

- 5) granica nowożytnego układu urbanistycznego,
  - 6) strefa „W” ochrony obszaru wokół kościoła,
  - 7) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 8) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.
5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## § 2

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia 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 uchwałą,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i numerem,
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 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) możliwości zabudowy istniejących loggi i tarasów,
  - c) docieplenia budynków,
  - d) wiatrolapów,
  - e) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - f) urządzeń terenowych komunikacji,
  - g) portierni,
  - h) osłon śmietnikowych,
  - i) 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<sup>2</sup> w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży paliw;
- 12) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć stację diagnostyczną, myjnię samochodową, 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) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,
- 17) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz z przyłączami, obsługujące obszar planu;
- 18) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 19) ogrodach deszczowych - należy przez to rozumieć ogród wodny, a także system odwadniający, zbierający wodę deszczową i stopniowo oddający ją do ekosystemu przez warstwy gruntu o różnej przepuszczalności i chłonności wody, imitujące procesy występujące w naturalnych miejscach okresowego zbierania się nadmiaru wody. Mogą być budowane w różnej wielkości pojemnikach, a także wprost w gruncie w formie niewielkiego zagłębienia;
- 20) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane;
- 21) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 20<sup>0</sup>.

## ROZDZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu, dociepleń i wiatrołapów oraz obiektów uzbrojenia terenu, a także osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych prasy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym 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. W zabudowie szeregowej, bliźniaczej oraz plombowej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5. Dla każdego z dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla każdego z budynków w jednym szeregu w zabudowie szeregowej należy zachować jednakowe parametry w zakresie:
  - 1) wysokości kalenicy i okapu;
  - 2) nachylenia połaci dachu;
  - 3) materiału i koloru pokrycia dachu.
6. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
7. Zabudowę należy sytuować w odległości minimum 5 m od granicy ulic wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to dojazdów i ciągów pieszo-jezdných, o których mowa w §11 ust. 2.
8. W przypadkach, kiedy na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od ulic miejskich oraz od terenu kolejowego, zabudowę od tych ulic oraz od kolei należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej.
10. Zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych oraz garaży parterowych.
11. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

## § 5

### **Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MU do 6MU, 1ZP, 1ZI zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - 1) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej;
  - 2) przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
  - 1) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 2) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu wejścia w życie planu stosowne zezwolenia.
3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - 1) terenów oznaczonych symbolami od 1MU do 6MU– jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 2) terenu oznaczonego symbolem 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej i drogi klasy głównej, w zabudowie o funkcjach mieszkaniowych i usług oświaty oraz w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach o innych funkcjach, należy uwzględnić stosowanie zabezpieczeń od hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na obszarze której obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji:
    - a) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,

- b) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej,
  - c) budynków o elewacjach i pokryciu dachu z blachy;
- 2) nowa zabudowa winna być kształtowana w nawiązaniu do zabudowy historycznej sprzed 1945 r. w zakresie skali, gabarytów, kształtu i form pokrycia dachu oraz użytych materiałów:
- a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) dachy symetryczne o nachyleniu od 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - c) zakaz stosowania elementów zewnętrznych kolumn,
  - d) zakaz budowania domów z bali.

## § 6

### **Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Uwzględnia się budynki objęte ochroną konserwatorską:
  - 1) kościół p.w. Narodzenia NM Panny wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.
2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania bryły budynku i jego gabarytów, dekoracji (gzymśów, opasek okiennych i drzwiowych, dekoracji sztukatorskiej, płycin, lizen, pilastrów, naczółków, elementów ślusarskich), oryginalnych historycznych tynków szlacheńskich;
  - 2) nakaz zachowania dyspozycji elewacji oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych; w przypadku wymiany stolarki – nowa winna odtwarzać wielkość, podział, kolor i sposób otwierania pierwotnej;
  - 3) nakaz zachowania i stosowania historycznych materiałów wykończenia elewacji; kolorystyka winna nawiązywać do kolorystyki historycznej;
  - 4) zakaz docieplania budynków od zewnątrz z wyjątkiem elewacji całkowicie pozbawionych elementów dekoracyjnych i oryginalnych historycznych tynków szlacheńskich (gzymśów, opasek okiennych i drzwiowych, dekoracji sztukatorskiej, płycin, lizen, pilastrów, naczółków, elementów ślusarskich oraz ozdobnych elementów ceramicznych, kamiennych, betonowych i drewnianych),
  - 5) w przypadku konieczności wymiany pokrycia dachowego, nowe pokrycie wykonać w formie i materiale jak historyczne; w przypadku, gdy współczesne pokrycie dachowe zostało wymienione na inne: dachówkę cementową, blachę, eternit – nowe pokrycie należy wykonać z dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze ceglastym matowym.
3. Wyznacza się strefę „W” ochrony obszaru wokół kościoła z zabytkowym, nieczynnym cmentarzem przykościelnym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz realizacji nowych budynków;
  - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 1UK, 1UK/ZC i 1UK/ZP;
  - 3) dopuszcza się ekspozycję zachowanych fragmentów obiektów zabytkowych.
4. Ustala się granicę historycznego układu ruralistycznego - strefa "U", oznaczoną na rysunku planu.
5. W strefie, o której mowa w ust. 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,
    - b) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej,
    - c) budynków o elewacjach i pokryciu dachu z blachy;

- 3) nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej; nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
  - 4) maksymalna wysokość budynków – nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - 5) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu od 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową, z dopuszczeniem lukarn pulpitowych dachach oraz facjat na nie więcej niż 1/3 długości dachu;
  - 6) zakaz stosowania zewnętrznych kolumn – dopuszcza się filary o przekroju prostokątnym;
  - 7) jako materiał wykończenia elewacji należy stosować tynk lub cegłę licową.
6. Ustala się granicę nowożytnego układu urbanistycznego, na obszarze którego roboty budowlane, związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,
  - 2) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej,
  - 3) budynków o elewacjach i pokryciu dachu z blachy.
7. Określa się stanowiska archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu numerami ewidencyjnym.:
- 1) nr 22/16/73-20 - osada z okresu średniowiecza,
  - 2) nr 4/7/73-20 – grodzisko, wczesne średniowiecze,
- na obszarze których roboty budowlane, związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

### **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 – złożo „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 działek.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek:
  - 1) dla terenów o symbolach MU:
    - a) zabudowa jednorodzinna szeregową - 300 m<sup>2</sup>
    - b) zabudowa jednorodzinna bliźniacza - 500 m<sup>2</sup>
    - c) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 600 m<sup>2</sup>,
    - d) zabudowa wielorodzinna - 2000 m<sup>2</sup>,
    - e) zabudowa usługowa i handel - 350 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenu o symbolu 1UK - 2500 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów o symbolach U - 120 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów o symbolach P/U - 600 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
  - 1) dla terenów o symbolach MU:
    - a) zabudowa jednorodzinna szeregową - 7 m,
    - b) zabudowa jednorodzinna bliźniacza - 10 m.
    - c) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca - 18 m,
    - d) zabudowa wielorodzinna – 30 m,

- e) zabudowa usługowa i handel – 15 m;
  - 2) dla terenu o symbolu 1UK - 40 m;
  - 3) dla terenów o symbolach U - 15 m;
  - 4) dla terenów o symbolach P/U – 20 m.
4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje minimalna powierzchnia działki 30 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu – 5 m.
  5. Dopuszcza się wydzielenie 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 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. Wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

## § 9

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

1. Obowiązują następujące ustalenia, 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;
  - 3) w celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi oraz zapewnienia bezpiecznego i efektywnego ruchu kopalni, dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych, przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż rud miedzi:
    - a) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej z ugięciem stropu,
    - b) do likwidacji zbędnych wyrobisk,
    - c) do likwidacji zbędnych szybów,
    - d) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
    - e) do utwardzania dróg na dole kopalni,
    - f) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;
  - 4) lokowane w wyrobiskach górniczych masy ziemne lub skalne nie mogą stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska.
2. Obowiązują ograniczenia od lotniska Lubin:
  - 1) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych w granicach zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lubin - od 210,00 m n.p.m. do 254,50 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
  - 2) ograniczenia, wynikające z położenia obszaru planu w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska, gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt, stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
3. Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu, związane z linią kolejową nr 289 i nr 971 - w sąsiedztwie linii kolejowej na terenach oznaczonych symbolami 1P/U, 3KDD, 2U, 3U, 6MU, 2KK w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego.
4. Zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 1ZI, 1UK/ZC, 1UK/ZP.
5. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

## § 10

### Warunki i zasady obsługi w zakresie 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 retencyjne, ogrody deszczowe;
  - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-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, zgodnie z przepisami odrębnymi - z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł, w tym 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 odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

## § 11

### Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:
  - 1) publiczna ulica klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 1KK/KDG,;
  - 2) linia kolejowa nr 289 i nr 971;
  - 3) publiczne ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;
  - 4) publiczne ulice klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL;
  - 5) publiczne ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD;
  - 6) wewnętrzna ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW;
  - 7) 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, zgodnie z przepisami budowlanymi oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
3. Minimalna liczba miejsc do parkowania:



- 1) dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny w granicach terenu inwestycji;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie w granicach terenu inwestycji;
  - 3) dla usług oświaty - minimum 3 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych w granicach terenu inwestycji;
  - 4) dla gastronomii - minimum 2 miejsca przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej w granicach terenu inwestycji;
  - 5) dla centrum przesiadkowego, dworca autobusowego lub dworca kolejowego - minimum 25 miejsc;
  - 6) dla usług niewymienionych w pkt 3- 5 oraz dla rzemiosła i handlu – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji;
  - 7) 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.

## **§12**

### **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, 2KDZ, 1KDL, 2KDL oraz 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

## **§13**

### **Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) drogę powiatową, oznaczoną symbolami 1KDG, 2KDG, 1KK/KDG;
- 2) teren linii kolejowej nr 289 relacji Legnica - Rudna Gwizdanów oraz linii kolejowej nr 971 relacji Lubin Górniczy – Lubin Kopalnia PLK, oznaczony symbolami 1KK, 2KK, 1KK/KDG.

## **§14**

### **Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych**

Określa się granice terenu zamkniętego – linii kolejowej, ustanowionego przez ministra do spraw transportu wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu.

## **§ 15**

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 0,1% dla terenów 1KDG, 1KK/KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL oraz 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 1KK, 2KK, 1ZP, 1ZI, 1KS, 2KS, 1E oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

## ROZDZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

#### § 16

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **1MU**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, rzemiosła i handlu detalicznego w parterach,
- c) centrum przesiadkowe,
- d) dworzec komunikacji autobusowej,
- e) dworzec komunikacji kolejowej,
- f) handel detaliczny,
- g) usługi niewymienione w lit. c-e,
- h) parking dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wyłącznie utrzymanie istniejącej zabudowy,
- b) zieleń urządzonej,
- c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- d) parkingi,
- e) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
- f) trasy rowerowe,
- g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, wymienionego 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 4,5;
- 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:
  - a) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 25 m dla centrum przesiadkowego, dworca oraz powiązanej z tymi obiektami zabudowy usługowej;
  - c) 15 m dla zabudowy niewymienionej w lit. a oraz b;
- 5) dachy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ ,
  - b) dla zabudowy niewymienionej w lit. a dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 10 m od północnej granicy planu,
  - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDZ,
  - c) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulic 1KDL i 1KDD,
  - d) wzdłuż elewacji budynku w południowo-zachodniej części terenu;
- 7) dojazd do terenu – z przyległych ulic.

## § 17

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych symbolami od **2MU** do **6MU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym,
    - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług, rzemiosła i handlu detalicznego w parterach,
    - d) usługi,
    - e) handel detaliczny;
  - 2) uzupełniające:
    - a) nieuciążliwe rzemiosło,
    - b) obsługa komunikacji,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - e) parkingi,
    - f) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
    - g) trasy rowerowe,
    - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, wymienionych 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 4,5;
  - 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:
    - a) na obszarze strefy historycznego układu ruralistycznego „U” oraz na obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego - 9 m,
    - b) poza strefami wymienionymi w lit. a –15 m;
  - 5) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $35^{\circ} - 50^{\circ}$  na obszarze strefy historycznego układu ruralistycznego „U” oraz na obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz pod kątem  $30^{\circ} - 50^{\circ}$  poza tymi strefami, kryte dachówką, z dopuszczeniem utrzymania, remontu i wymiany istniejących dachów płaskich i materiału ich pokrycia na zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - a) 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDG,
    - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDZ,
    - c) 10 m od linii rozgraniczającej terenu 1KK,
    - d) 6 m od linii rozgraniczającej ulic 2KDL i 1KDD,
    - e) 5 m od linii rozgraniczającej ulic 1KDL, 2KDD, 3KDD,
    - f) 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KDD
    - g) 5 m od terenu 1ZI;
  - 7) dojazd do terenów - z przyległych ulic, przy czym w zakresie zjazdów z ulic 1KDG i 1KDZ obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

## § 18

1. Dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U** i **3U** ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi,
    - b) handel detaliczny,
    - c) rzemiosło,

- d) obsługa komunikacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) parkingi terenowe,
  - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
  - d) trasy rowerowe,
  - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów, wymienionych 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 4,0;
  - 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 -15 m;
  - 5) dachy:
    - e) na terenie 1U – płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,
    - f) na terenie 3U – strome, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ ;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - a) 6 m i 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulic 2KDL i 3KDD;
  - 7) dojazd do terenów - z przyległych ulic.

## § 19

- 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 2U ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi,
    - b) centrum przesiadkowe,
    - c) dworzec komunikacji autobusowej,
    - d) dworzec komunikacji kolejowej,
    - e) handel detaliczny,
    - f) rzemiosło,
    - g) obsługa komunikacji,
    - h) parking dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie planu,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) parkingi terenowe,
    - d) kładka dla pieszych nad linią kolejową,
    - e) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
    - f) trasy rowerowe,
    - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu, wymienionego 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 4,0;
  - 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 - 25 m;
  - 5) dachy- swobodnie kształtowane;

6) dojazd do terenu - z przyległych ulic.

## § 20

1. Dla terenu usług sakralnych, oznaczonego symbolem **1UK**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe – usługi kultu religijnego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nauki i oświaty,
    - b) usługi kultury,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) dojścia, dojazdy,
    - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) zakaz budowy nowych budynków, z dopuszczeniem odbudowy istniejącego kościoła,
  - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do wartości, wynikającej ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć dotychczasowej powierzchni zabudowy, wynikającej ze stanu zagospodarowania działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – utrzymanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy – utrzymanie wysokości budynku dla istniejącego kościoła,
  - 6) dach – utrzymanie formy, kąta nachylenia i materiału pokrycia dachu dla istniejącego kościoła;
  - 7) dojazd do terenu – z przyległych ulic poprzez przyległe tereny.

## § 21

1. Dla terenu usług sakralnych i zabytkowego cmentarza, oznaczonego symbolem **1UK/ZC**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) terenowe obiekty usług kultu religijnego,
    - b) teren nieczynnego zabytkowego cmentarza przykościelnego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) place, dojścia, dojazdy,
    - c) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) zakaz budowy budynków;
  - 2) dopuszcza się lapidarium;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) dojazd do terenu – z przyległych ulic poprzez przyległy teren.

## § 22

1. Dla terenu usług sakralnych i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1UK/ZP**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) terenowe obiekty usług kultu religijnego,
    - b) zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające:
    - a) place, dojścia, dojazdy,
    - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) zakaz budowy budynków,
- 2) maksymalna wysokość terenowych obiektów budowlanych – 4 m
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dojazd do terenu – z przyległych ulic.

### § 23

1. Dla terenów produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** i **4P/U**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) produkcja,
  - b) magazyny i składy,
  - c) logistyka,
  - d) centrum przesiadkowe,
  - e) dworzec komunikacji autobusowej,
  - f) dworzec komunikacji kolejowej,
  - g) usługi niewymienione w lit. d-f,
  - h) rzemiosło,
  - i) handel,
  - j) obsługa komunikacji
  - k) parking dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego;
- 2) uzupełniające:
  - a) stacja paliw,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) parkingi, garaże,
  - d) kładka dla pieszych nad linią kolejową na terenach 1P/U i 4P/U,
  - e) place, dojazdy, ciągi piesze,
  - f) trasy rowerowe,
  - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, wymienionych 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 4,0;
- 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:
  - a) 25 m dla centrum przesiadkowego, dworca oraz powiązanej z tymi obiektami zabudowy usługowej;
  - b) 18 m dla zabudowy niewymienionej w lit. a;
- 5) dachy – dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  - a) 10 m od północnej granicy planu,
  - b) 10 m od granicy terenu 1KK,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej ulic 1KDL, 1KDD, 1KDW,
  - d) 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 3KDD;
- 7) dojazd do terenów - z przyległych ulic.

### § 24

1. Dla terenu produkcyjno-usługowego, oznaczonego symbolem **3P/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) produkcja,

- b) magazyny i składy,
  - c) logistyka,
  - d) centrum przesiadkowe,
  - e) dworzec komunikacji autobusowej,
  - f) dworzec komunikacji kolejowej,
  - g) stacja paliw,
  - h) usługi niewymienione w lit. d-g,
  - i) rzemiosło,
  - j) handel,
  - k) obsługa komunikacji,
  - l) parking dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego;
- 2) uzupełniające:
- a) zieleń urządzona,
  - b) parkingi, garaże,
  - c) kładka dla pieszych nad linią kolejową na terenach 1P/U i 4P/U,
  - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
  - e) trasy rowerowe,
  - f) 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 4,0;
  - 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:
    - a) 25 m dla centrum przesiadkowego, dworca oraz powiązanej z tymi obiektami zabudowy usługowej;
    - b) 18 m dla zabudowy niewymienionej w lit. a;
  - 5) dachy – dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - a) 5 m od linii rozgraniczającej ulic 1KDL, 1KDW,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KDD;
  - 7) dojazd - z przyległych ulic.

## § 25

- 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe - zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające:
    - a) place, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe,
    - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu 1ZP obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 85% powierzchni terenu;
  - 2) dojazd - z przyległych ulic.

## § 26

- 1. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolem **1ZI**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe - zieleń izolacyjna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) place, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe, ciągi pieszo – jezdne,

- c) dojazd do posesji na terenie 3MU,
  - d) miejsca postojowe wzdłuż dojazdu, o którym mowa w lit. c,
  - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu 1ZI obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 85% powierzchni terenu;
  - 2) dojazd - z przyległych ulic.

### § 27

1. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem **1KK** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - linia kolejowa wraz z obiektami infrastruktury kolejowej, takimi jak dworzec, stacja przesiadkowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) parking dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego,
    - b) zieleń urządzona niska,
    - c) kładka dla pieszych nad linią kolejową,
    - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
    - e) trasy rowerowe,
    - f) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) wysokość budynków – maksimum 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów;
  - 3) dojazd do terenów – z przyległych ulic.

### § 28

1. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem **2KK** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) Podstawowe:
    - a) linia kolejowa wraz z obiektami infrastruktury kolejowej, takimi jak dworzec, stacja przesiadkowa,
    - b) parkingi dla potrzeb centrum przesiadkowego, dworca autobusowego, dworca kolejowego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi,
    - b) handel,
    - c) zieleń urządzona niska,
    - d) kładka dla pieszych nad linią kolejową,
    - e) place, dojazdy, ciągi piesze,
    - f) trasy rowerowe,
    - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) wysokość budynków – maksimum 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów;
  - 3) dojazd do terenu – z przyległych ulic.

### § 29

Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem **1KK/KDG** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) linia kolejowa wraz z obiektami budowlanymi niezbędnymi do prowadzenia ruchu kolejowego,



- b) ulica klasy głównej – drogowy obiekt mostowy nad linią kolejową;
- 2) uzupełniające:
- a) trasy rowerowe,
  - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

### §30

Dla terenów parkingów, oznaczonych symbolami **1KS, 2KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking terenowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) dojazdy, ciągi piesze,
  - c) trasy rowerowe,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dojazd do terenów – z przyległych ulic.

### § 31

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG i 2KDG** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, minimum 35,90 m w miejscu wskazania na rysunku planu.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - 3) trasa rowerowa,
  - 4) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - 5) szerokość – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, minimum:
    - a) 22 m dla 1KDZ,
    - b) 8 m dla 2KDZ.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) trasa rowerowa,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
  - 3) szerokość - zmienna, zgodna z rysunkiem planu, minimum 8 m.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy dojazdowej,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) trasa rowerowa,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
    - c) kładka dla pieszych nad linią kolejową na terenie 3KDD;
  - 3) szerokość:
    - a) ulicy 1KDD – minimum 15 m,
    - b) ulicy 2KDD - minimum 12m,
    - c) ulicy 3KDD - minimum 9 m,
    - d) ulicy 4KDD - zgodna z rysunkiem planu, minimum 7,50 m.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - ulica dojazdowa wewnętrzna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) trasa rowerowa,

- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) szerokość – minimum 8 m.

### **§32**

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa, sieci i urządzenia elektroenergetyczne.
- 2) dojazd do terenu - z przyległych ulic.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 33**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

### **§ 34**

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

**Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Lubinie**