

RADA MIEJSKA  
W LUBINIE

UCHWAŁA NR XXXI/238/21  
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE  
z dnia 21 grudnia 2021r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 84.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, 1834 oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873)

Rada Miejska w Lubinie uchwala, co następuje :

**§ 1**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 84 miasta Lubina dla terenu ograniczonego południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od skrzyżowania z ul. Hutniczą do skrzyżowania z ul. Chocianowską, zachodnią granicą projektowanego planu miejscowego Nr 65 wzdłuż ul. Chocianowskiej do wschodniej granicy planu miejscowego Nr 64, granicą planu miejscowego Nr 64 do wschodniej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej S3, wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 do skrzyżowania z ul. Przemysłową, południową granicą pasa drogowego ul. Przemysłowej do granicy miasta, granicą miasta w stronę węzła Lubin Zachód na drodze ekspresowej S3, zachodnią granicą miasta wzdłuż ul. Chocianowskiej, zachodnią granicą miasta od ul. Chocianowskiej wzdłuż terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej S3 do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego Nr 48 stanowiącej granicę pasa drogowego drogi 2. KD-Z wyznaczonej w planie miejscowym Nr 48, północno-zachodnią granicą planu miejscowego Nr 64 do skrzyżowania z ul. Hutniczą, położonego w obrębie 3, obrębie 7, obrębie 9 oraz obrębie 10 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 64 oraz planem miejscowym Nr 48 zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin- Małomice”.

**§ 2**

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Bogusława Potocka

## **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Lubinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Nr 84** miasta Lubina.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873) przed podjęciem przez Radę Miejską w Lubinie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Lubina wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą.

Teren objęty projektem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest na obszarze ograniczonym południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od skrzyżowania z ul. Hutniczą do skrzyżowania z ul. Chocianowską, zachodnią granicą projektowanego planu miejscowego Nr 65 wzdłuż ul. Chocianowskiej do wschodniej granicy planu miejscowego Nr 64, granicą planu miejscowego Nr 64 do wschodniej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej S3, wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 do skrzyżowania z ul. Przemysłową, południową granicą pasa drogowego ul. Przemysłowej do granicy miasta, granicą miasta w stronę węzła Lubin Zachód na drodze ekspresowej S3, zachodnią granicą miasta wzdłuż ul. Chocianowskiej, zachodnią granicą miasta od ul. Chocianowskiej wzdłuż terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej S3 do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego Nr 48 stanowiącej granicę pasa drogowego drogi 2. KD-Z wyznaczonej w planie miejscowym Nr 48, północno-zachodnią granicą planu miejscowego Nr 64 do skrzyżowania z ul. Hutniczą. Teren planu położony jest w obrębie 3, w obrębie 7 oraz w obrębie 9 miasta Lubina. Powierzchnia objęta projektem planu to około 192,60 ha. Obszar planu położony jest na terenie górniczym „Lubin-Małomice”.

Teren objęty planem, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U z 2015r poz. 909) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Dla większości terenu objętego projektem uchwały obowiązuje plan miejscowy Nr 64 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXI/190/16 z dnia 20 września 2016r. Częściowo teren objęty jest planem miejscowym Nr 48 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XVI/145/11 z dnia 15 listopada 2011r.

Obszar objęty planem Nr 84 zostanie dostosowany do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. Obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe Nr 64 i Nr 48 wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów. Opracowanie nowego planu pozwoli na precyzyjne dopasowanie granic do opracowywanego planu miejscowego Nr 80 co pozwoli w całości zastąpić plan miejscowy Nr 48 nowym planem miejscowym.

W uchwalonym uchwałą Nr IX/89/15 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 8 września 2015r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina wraz ze zmianą obowiązującego Studium, uchwaloną uchwałą Nr XXXIX/361/18 z dnia 24

kwietnia 2018r. wyznaczono obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina obszar objęty planem miejscowym Nr 84 przeznaczony jest na :

### **1. Tereny infrastruktury społecznej:**

**Teren usług** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **U**

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

**Teren zieleni izolacyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZI**

Tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

### **2. Tereny rozwoju aktywności gospodarczej**

**Teren usług komercyjnych** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UK**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 3,0,
- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa samochodów, turystyka, obsługa firm, finanse, administrację), działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw,
- dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową towarzyszącą usługom,
- dopuszcza się na dz. nr 193 obręb 7, lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

**Teren aktywności gospodarczej produkcyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **AGP**

Tereny aktywności gospodarczej produkcyjnej, usługowo – produkcyjnej, w tym tereny specjalnych stref ekonomicznych, handel, gastronomia, handel hurtowy, zakłady: produkcyjne, usługowo - produkcyjne, budownictwo, usługi związane z obsługą firm, transport, gospodarka magazynowo - składowa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 1%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- zaleca się likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- na terenie LSSE przy ul. Granitowej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji i 18 m powyżej poziomu terenu oraz do 5 kondygnacji dla budynków administracyjnych, dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków i obiektów technologicznych (hale technologiczne kominy, wieże, maszty, silosy),
- na terenie LSSE przy ul. Granitowej ustala się lokalizację funkcji i obiektów zgodnie z planem rozwoju.

### **3. Tereny mieszkaniowe**

**Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **M**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców, na terenach M wzdłuż ulicy Chocianowskiej (pomiędzy ulicami Jana Pawła II i Stary Lubin) i wzdłuż obwodnicy (pomiędzy ulicami Hutniczą i Chocianowską) dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych, dopuszcza się zespoły garaży,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MN**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rezydencjonalnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- dla nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

#### **4. Tereny środowiska przyrodniczego**

**Teren zieleni nieurządzonej naturalnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZN**

Tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

#### **5. Tereny komunikacji**

**Rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S**

- oznaczona na rysunku studium symbolem - **S-3**

rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S (droga krajowa w klasie drogi ekspresowej).

**Istniejące i projektowane drogi i ulice główne**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - **G**

**Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - **Z**

**Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - **L**

Wszelkie zamierzenia projektowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie będą naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.

Sporządzenie planu miejscowego Nr 84 umożliwi rozwój i zagospodarowanie terenu oraz jego efektywne wykorzystanie. Opracowanie nowego planu miejscowego pozwoli na dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów oraz na dopasowanie granic nowego planu do granic obecnie opracowywanego planu miejscowego Nr 80.

Pozwoli to w całości zastąpić plan miejscowy Nr 48 nowym planem.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek planu miejscowego sporządzony zostanie na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub 1:2000 gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Zakres prac planistycznych obejmuje wykonanie czynności wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym między innymi opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**RADA MIEJSKA  
W LUBINIE**

**UCHWAŁA NR XXXI/238/21  
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE  
z dnia 21 grudnia 2021 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 84.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, 1834 oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873) Rada Miejska w Lubinie **uchwala, co następuje :**

**§ 1**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 84 miasta Lubina dla terenu ograniczonego południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od skrzyżowania z ul. Hutniczą do skrzyżowania z ul. Chocianowską, zachodnią granicą projektowanego planu miejscowego Nr 65 wzdłuż ul. Chocianowskiej do wschodniej granicy planu miejscowego Nr 64, granicą planu miejscowego Nr 64 do wschodniej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej S3, wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 do skrzyżowania z ul. Przemysłową, południową granicą pasa drogowego ul. Przemysłowej do granicy miasta, granicą miasta w stronę węzła Lubin Zachód na drodze ekspresowej S3, zachodnią granicą miasta wzdłuż ul. Chocianowskiej, zachodnią granicą miasta od ul. Chocianowskiej wzdłuż terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej S3 do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego Nr 48 stanowiącej granicę pasa drogowego drogi 2. KD-Z wyznaczonej w planie miejscowym Nr 48, północno-zachodnią granicą planu miejscowego Nr 64 do skrzyżowania z ul. Hutniczą, położonego w obrębie 3, obrębie 7, obrębie 9 oraz obrębie 10 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 64 oraz planem miejscowym Nr 48 zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin- Małomice”.

**§ 2**

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Miejskiej**

**Bogusława Potocka**

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Lubinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Nr 84** miasta Lubina.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873) przed podjęciem przez Radę Miejską w Lubinie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Lubina wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą.

Teren objęty projektem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest na obszarze ograniczonym południową granicą pasa drogowego Alei Generała Broni Stanisława Maczka od skrzyżowania z ul. Hutniczą do skrzyżowania z ul. Chocianowską, zachodnią granicą projektowanego planu miejscowego Nr 65 wzdłuż ul. Chocianowskiej do wschodniej granicy planu miejscowego Nr 64, granicą planu miejscowego Nr 64 do wschodniej granicy pasa drogowego drogi ekspresowej S3, wschodnią granicą pasa drogowego drogi ekspresowej S3 do skrzyżowania z ul. Przemysłową, południową granicą pasa drogowego ul. Przemysłowej do granicy miasta, granicą miasta w stronę węzła Lubin Zachód na drodze ekspresowej S3, zachodnią granicą miasta wzdłuż ul. Chocianowskiej, zachodnią granicą miasta od ul. Chocianowskiej wzdłuż terenów położonych po obu stronach drogi ekspresowej S3 do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego Nr 48 stanowiącej granicę pasa drogowego drogi 2. KD-Z wyznaczonej w planie miejscowym Nr 48, północno-zachodnią granicą planu miejscowego Nr 64 do skrzyżowania z ul. Hutniczą.

Teren planu położony jest w obrębie 3, w obrębie 7 oraz w obrębie 9 miasta Lubina.

Powierzchnia objęta projektem planu to około 192,60 ha.

Obszar planu położony jest na terenie górniczym „Lubin-Malomice”.

Teren objęty planem, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U z 2015r poz. 909) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Dla większości terenu objętego projektem uchwały obowiązuje plan miejscowy Nr 64 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXI/190/16 z dnia 20 września 2016r.

Częściowo teren objęty jest planem miejscowym Nr 48 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XVI/145/11 z dnia 15 listopada 2011r.

Obszar objęty planem Nr 84 zostanie dostosowany do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.

Obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe Nr 64 i Nr 48 wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów. Opracowanie nowego planu pozwoli na precyzyjne dopasowanie granic do opracowywanego planu miejscowego Nr 80 co pozwoli w całości zastąpić plan miejscowy Nr 48 nowym planem miejscowym.

W uchwalonym uchwałą Nr IX/89/15 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 8 września 2015r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina wraz ze zmianą obowiązującego Studium, uchwaloną uchwałą Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r. wyznaczono obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina obszar objęty planem miejscowym Nr 84 przeznaczony jest na :

## **1. Tereny infrastruktury społecznej:**

### **Teren usług** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **U**

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

### **Teren zieleni izolacyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZI**

Tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

## **2. Tereny rozwoju aktywności gospodarczej**

### **Teren usług komercyjnych** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UK**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 15%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 3,0,
- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa samochodów, turystyka, obsługa firm, finanse, administrację), działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw,
- dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową towarzyszącą usługom,
- dopuszcza się na dz. nr 193 obręb 7, lokalizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

### **Teren aktywności gospodarczej produkcyjnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **AGP**

Tereny aktywności gospodarczej produkcyjnej, usługowo – produkcyjnej, w tym tereny specjalnych stref ekonomicznych, handel, gastronomia, handel hurtowy, zakłady: produkcyjne, usługowo - produkcyjne, budownictwo, usługi związane z obsługą firm, transport, gospodarka magazynowo - składowa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- ustala się wysokość dla nowych i rozbudowywanych obiektów, trudno dostrzegalnych z powietrza usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska, na niższą o 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska,
- dla nowej zabudowy ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 1%,
- dla nowej zabudowy ustala się następujący maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 6,0,
- zaleca się likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie LSSE przy ul. Granitowej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji i 18 m powyżej poziomu terenu oraz do 5 kondygnacji dla budynków administracyjnych, dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków i obiektów technologicznych (hale technologiczne kominy, wieże, maszty, silosy),
- na terenie LSSE przy ul. Granitowej ustala się lokalizację funkcji i obiektów zgodnie z planem rozwoju.

## **3. Tereny mieszkaniowe**

### **Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **M**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:



- dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców, na terenach M wzdłuż ulicy Chocianowskiej (pomiędzy ulicami Jana Pawła II i Stary Lubin) i wzdłuż obwodnicy (pomiędzy ulicami Hutniczą i Chocianowską) dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy wielorodzinnej zaleca się budowę parkingów i garaży co najmniej dwupoziomowych oraz podziemnych, dopuszcza się zespoły garaży,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

#### **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **MN**

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

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- dla nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rezydencjonalnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
- dla nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
- nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin, itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się konieczność zabezpieczenia polegającego na wykonaniu pasów zieleni izolacyjnej, ekranów dźwiękochłonnych, itp. w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z wielkością ruchu na danej drodze.

#### **4. Tereny środowiska przyrodniczego**

##### **Teren zieleni nieurządzonej naturalnej** - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZN**

Tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

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

#### **5. Tereny komunikacji**

##### **Rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S**

- oznaczona na rysunku studium symbolem - **S-3**

rezerwa terenu pod obwodnicę Lubina klasy S (droga krajowa w klasie drogi ekspresowej).

##### **Istniejące i projektowane drogi i ulice główne**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - **G**

##### **Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - **Z**

## **Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne**

- oznaczone na rysunku studium symbolem - L

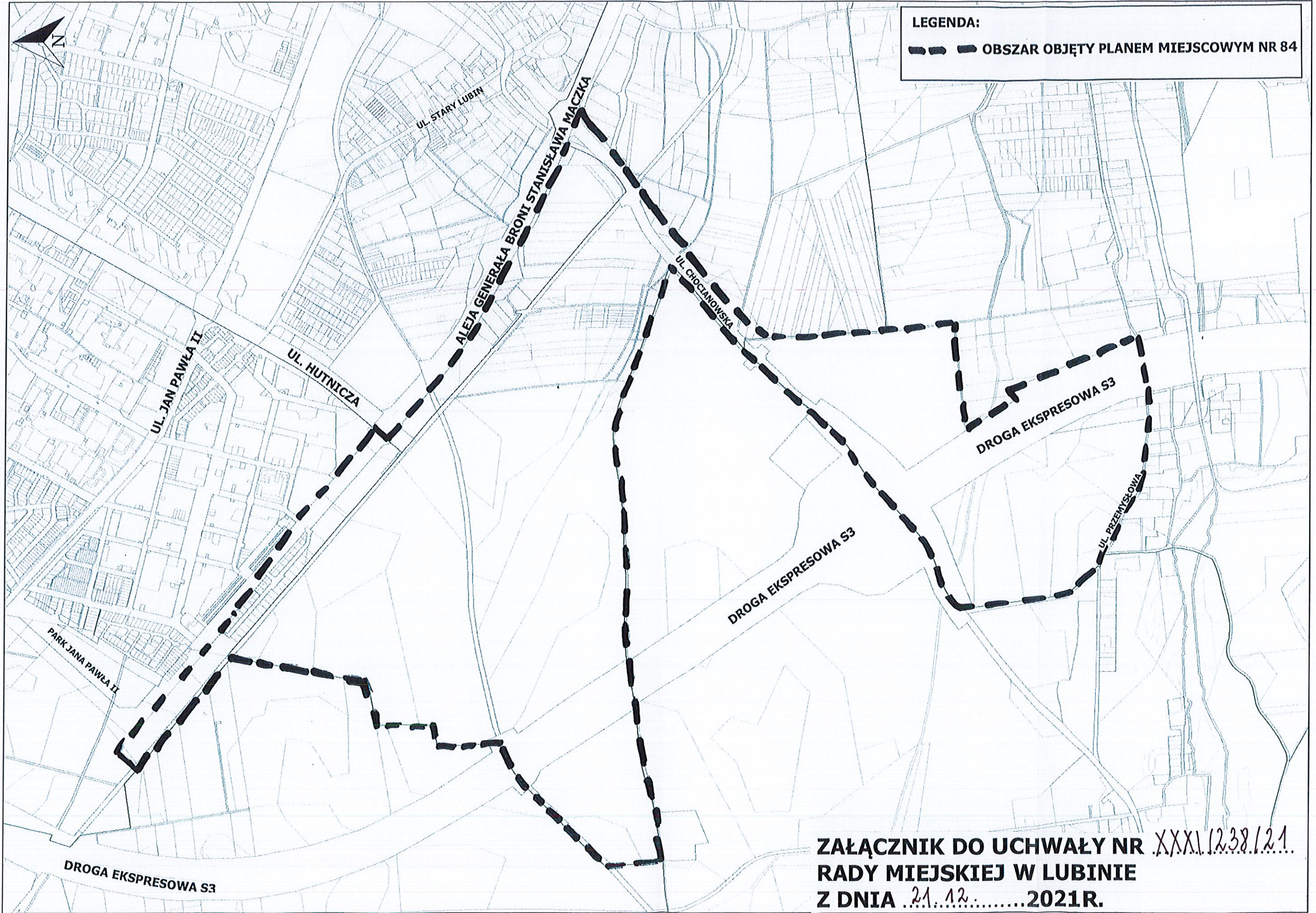
Wszelkie zamierzenia projektowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie będą naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.

Sporządzenie planu miejscowego Nr 84 umożliwi rozwój i zagospodarowanie terenu oraz jego efektywne wykorzystanie. Opracowanie nowego planu miejscowego pozwoli na dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów oraz na dopasowanie granic nowego planu do granic obecnie opracowywanego planu miejscowego Nr 80.

Pozwoli to w całości zastąpić plan miejscowy Nr 48 nowym planem.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek planu miejscowego sporządzony zostanie na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub 1:2000 gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Zakres prac planistycznych obejmuje wykonanie czynności wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym między innymi opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.



**LEGENDA:**  
 - - - - - OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM NR 84

**ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXI.12.38/21.  
 RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE  
 Z DNIA 21.12.2021R.**

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
 Bogusława Potocka