

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w LUBINIE
z dnia r.

Projekt Nr 1

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 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 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81 dla terenu ograniczonego południowo-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Generała Władysława Sikorskiego od mostu na Potoku Baczyna do skrzyżowania z ul. Ignacego Paderewskiego, wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego od skrzyżowania z ul. Generała Władysława Sikorskiego do Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej, południowo-zachodnią granicą pasa drogowego Alei Niepodległości od Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej do skrzyżowania z ul. Armii Krajowej, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Armii Krajowej oraz północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Mikołaja Kopernika do skrzyżowania z ul. Odrodzenia, południową granicą pasa drogowego ul. Odrodzenia stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 66 do granicy planu miejscowego Nr 66; granicą planu Nr 66 do Potoku Baczyna, północno-zachodnią granicą potoku Baczyna do mostu w ciągu ul. Generała Władysława Sikorskiego, położonego w obrębie 5 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 41 planem miejscowym Nr 52 oraz na obszarze nieposiadającym obecnie planu miejscowego; zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin- Małomice”, 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 81 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
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) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) historyczne linie zabudowy;
 - 6) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej B;

- 8) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
 - 9) układ zieleni zabytkowej do zachowania – historyczny cmentarz;
 - 10) chroniona ekspozycja miasta;
 - 11) obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy;
 - 12) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§3

Ilekróć 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 przeznaczenie terenu, które 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) balkonów, tarasów, loggi,
 - c) możliwości zabudowy istniejących loggi i tarasów,
 - d) docieplenia budynków,
 - e) wiatrołapów,
 - f) wykuszy,
 - g) oranżerii (ogrodów zimowych),
 - h) schodów zewnętrznych,
 - i) ogródków gastronomicznych, w tym zadaszonych,
 - j) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - k) urządzeń terenowych komunikacji,
 - l) portierni,

- m) osłon śmietnikowych,
 - n) wiat przystankowych z powiązаныmi z nimi kioskami kolportażowymi prasy;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować co najmniej 70% elewacji budynku; linia ta nie dotyczy:
 - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
 - b) docieplenia budynków,
 - c) ogródków gastronomicznych, w tym zadaszonych,
 - d) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - e) urządzeń terenowych komunikacji,
 - f) osłon śmietnikowych,
 - 10) historycznej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować co najmniej 90% elewacji budynku lub którą należy zaznaczyć w nawierzchni terenu ślady nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
 - 11) 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;
 - 12) handlu - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży paliw;
 - 13) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć stację diagnostyczną, myjnię samochodową, warsztat naprawy samochodów;
 - 14) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć budynki wielorodzinne z funkcją usług lub handlu detalicznego co najmniej w parterze budynku;
 - 15) mieszkaniu funkcyjnym - należy przez to rozumieć mieszkanie w budynku usługowym lub handlowym dla właściciela lub pracownika tego budynku;
 - 16) 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;
 - 17) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielen w postaci: parków, zieleńców, skwerów z placami zabaw dla dzieci, zielen towarzyszącą obiektom budowlanym, ogrody, arboreta, sadzawki, fontanny;
 - 18) studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23 sierpnia 2022 r.,
 - 19) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,
 - 20) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz z przyłączami, obsługujące obszar planu;
 - 21) 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;
 - 22) 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;
 - 23) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane;
 - 24) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 20⁰.

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, docięć, wykuszy, wiatrołapów, balkonów, loggi, tarasów i oranżerii (ogrodów zimowych) oraz obiektów uzbrojenia terenu, a także ogródków gastronomicznych (w tym zadaszonych), osłon śmietnikowych, wiat przystankowych, powiązanych z nimi kiosków kolportażowych prasy, ogólnodostępnych toalet i portierni, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w obowiązującej linii zabudowy lub w historycznej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojeżdż, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.
3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących, dopuszcza się:
 - 1) ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
 - 2) utrzymanie dotychczasowych gabarytów;
 - 3) utrzymanie formy dachów.
4. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej.
5. W zabudowie pierzejowej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
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-jezdnych, o których mowa w §14 ust. 2.
8. W przypadkach, kiedy na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od ulic miejskich, zabudowę od tych ulic 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. Garaże dopuszcza się wyłącznie jako:
 - 1) wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) podziemne;
 - 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu.
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

1. Na terenach 1UK, od 1U do 6U, 8U, 9U, 10U, MU, 1MUZ, 1ZPU, 2ZPU, ZP 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 odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
3. Określa się następujące chronione elementy środowiska naturalnego:
 - 1) pomniki przyrody występujące na terenach 1ZP, 4ZP, 7ZP, 8ZP;
 - 2) układ zieleni zabytkowej do zachowania – historyczny cmentarz na terenie 1ZP.
4. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MU, 10U i 1MUZ – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i ZPU – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§6

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad kształtowania krajobrazu

1. Ośrodek historycznego miasta, położony w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3 wymaga ukształtowania zabudową śródmiejską o formach nawiązujących do zabudowy historycznej, z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy.
2. Rynek należy kształtować jako reprezentacyjną przestrzeń miasta – salon miejski, przy zastosowaniu nawierzchni z materiałów wysokiej jakości, z dopuszczeniem pomników, fontann i zieleni urządzonej.
3. Ratusz, kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z dzwonnica, Baszta Głogowska, kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa winny stanowić dominanty architektoniczne w zabudowie w granicach obszarów stref ochrony konserwatorskiej A i B, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Ustala się kształtowanie nowej zabudowy na obszarze nowożytnego układu urbanistycznego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych zabudowy historycznej, jako jej twórczej interpretacji, z wyłączeniem terenów 2U i 3U, zabudowanych zabudową zrealizowaną w drugiej połowie XX wieku.
5. Na terenie 2U dopuszcza się możliwość realizacji obiektów o unikatowej formie i indywidualnym wyrazie architektonicznym.
6. W nowej zabudowie w strefach ochrony konserwatorskiej A i B dopuszcza się akcenty architektoniczne na budynkach sytuowanych na narożnikach ciągów komunikacyjnych, o wysokości nie przekraczającej 3 m nad połacią dachu.
7. Nową zabudowę poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej A oraz strefą ochrony konserwatorskiej B należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej lub historycznej w zakresie skali, gabarytów, kształtu i form dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.
8. Z uwagi na położenie obszaru planu w centrum miasta ustala się minimalną wysokość nowej zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to toalet na terenie 1ZP oraz obiektów, o których mowa w §15.

§7

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Uwzględnia się obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską:
 - 1) wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) ośrodek historyczny miasta w granicach murów miejskich, wyznaczony granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) XIV-wieczne mury miejskie (oznaczone na rysunku planu),
 - c) XIV-wieczna wieża obronna - Baszta Głogowska (na terenie 4MU),
 - d) XVIII-wieczny pałacyk (na terenie 4MU),
 - e) budynek Ratusza z 1768 r. (teren 1U),

- f) XV-wieczny kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z dzwonnica (na terenie 1UK),
 - g) ruiny gotycko-renesansowego zamku (na terenie 6U),
 - h) XIV-wieczna kaplica zamkowa (na terenie 6U),
 - i) XIX-wieczny budynek (na terenie 6U, obecnie siedziba Narodowej Orkiestry Dętej),
 - j) XVIII/XIX-wieczna kamienica (na terenie 9MU),
 - k) neogotycki kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, z początku XX wieku (na terenie 10U);
- 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny przy ul. Kołłątaja nr 6 (na terenie 8MU),
 - b) budynek poczty przy ul. Odrodzenia nr 4 (na terenie 4U),
 - c) budynek dawnej remizy straży pożarnej przy ul. Kopernika nr 11 (na terenie 2ZPU);
 - 3) obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny przy ul. Odrodzenia nr 2/ul. Reja (na terenie 10MU),
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Prusa nr 2/ul. Reja (na terenie 10MU),
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Grodzkiej nr 6 przy murach miejskich (na terenie 2MU),
 - d) kamienica przy ul. Mieszka I nr 6 (na terenie 3MU),
 - e) kamienica przy ul. Mieszka I nr 8 (na terenie 3MU),
 - f) kamienica przy ul. Mieszka I nr 12 (na terenie 3MU),
 - g) budynek mieszkalny przy ul. M. Pruzi nr 5 (na terenie 3MU);
 - 4) Park Kopernika – teren zabytkowego cmentarza wpisany do ewidencji zabytków na terenie 1ZP.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania bryły budynku i jego gabarytów,
 - 2) nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracji architektonicznej (gzymśów, opasek okiennych i drzwiowych, dekoracji sztukatorskiej, płycin, lizen, pilastrów, naczółków, elementów ślusarskich);
 - 3) nakaz zachowania dyspozycji elewacji oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych; w przypadku wymiany stolarki – nowa stolarka okienna winna odtwarzać wielkość, podział, kolor i sposób otwierania pierwotnej, okna w całym budynku winny być jednakowe z dopuszczeniem zróżnicowania, zgodnie z historycznym wyglądem obiektu, nowe drzwi w elewacjach eksponowanych winny nawiązywać wyglądem do stolarki historycznej;
 - 4) nakaz zachowania i stosowania historycznych materiałów wykończenia elewacji; kolorystyka winna nawiązywać do kolorystyki historycznej;
 - 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;
 - 6) zakaz nadbudowy budynków;
 - 7) zakaz docieplania budynków od zewnątrz z wyjątkiem elewacji całkowicie pozbawionych elementów dekoracyjnych i oryginalnych historycznych tynków szlachetnych (gzymśów, opasek okiennych i drzwiowych, dekoracji sztukatorskiej, płycin, lizen, pilastrów, naczółków, elementów ślusarskich oraz ozdobnych elementów ceramicznych, kamiennych, betonowych i drewnianych);
 - 8) zakaz umieszczania urządzeń technicznych oraz paneli fotowoltaicznych na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych.
 3. Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny ośrodek miasta, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się usunięcie obiektów dysharmonizujących, oznaczonych na rysunku planu;
 - 2) należy zachować obecny przebieg historycznych ulic;

- 3) w posadzce nawierzchni placów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych i ulic obowiązuje odtworzenie schematycznego przebiegu historycznej linii zabudowy oraz murów miejskich;
- 4) w przypadku remontu lub przebudowy chodników obowiązuje nawierzchnia z płyt granitowych płomieniowanych z dopuszczeniem drobnej kostki bazaltowej jako obrzeży chodników oraz z dopuszczeniem innych materiałów dla wyróżnienia zarysu historycznej linii zabudowy oraz murów miejskich;
- 5) dla terenu dawnego zamku:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
 - b) dopuszcza się odtworzenie w posadzce terenu schematycznego zarysu nieistniejących budynków zamkowych;
- 6) dopuszcza się zabudowę placu rynkowego z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy;
- 7) dla nowych budynków, z wyłączeniem terenu 9MU, obowiązuje realizacja zabudowy pierzejowej w formie budynków szczytowych lub kalenicowych (odpowiednio do przekazów ikonograficznych), z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy, z dopuszczeniem zabudowy wolno stojącej – odpowiednio do przekazów ikonograficznych;
- 8) minimalna wysokość nowej zabudowy – zgodnie z §6 ust. 8;
- 9) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości kalenicy ratusza – 4 kondygnacje, w tym poddasze, z dopuszczeniem dominat, niestanowiących dodatkowych kondygnacji, na narożach ulic o wysokości nie przekraczającej 3 m nad połacią dachu;
- 10) dachy w nowej zabudowie:
 - a) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
 - b) w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych;
- 11) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń teletechnicznych na eksponowanych połaciach dachowych;
- 12) elewacje nowych budynków należy rozplanować osiowo, symetrycznie – tynkowe w odcieniach bieli, beżu, jasnym piaskowo- szarym, jasnym zgaszony ugrze lub klinkierowe; dopuszcza się okładziny z płyt piaskowca na poziomie cokołu/przyziemia;
- 13) okna w nowych budynkach - dwuskrzydłowe lub czteroskrzydłowe w kolorze ciepłej bieli, z dopuszczeniem okien bez podziałów w kolorze brązowym lub jasnoszarym w witrynach lokali usługowych na parterach;
- 14) zakaz stosowania na budynkach:
 - a) detali ze styropianu lub z tworzyw sztucznych,
 - b) tynków mozaikowych, okładzin z desek lub ich imitacji, okładzin z tworzyw sztucznych, okładzin z płytek ceramicznych, okładzin z blachy;
- 15) zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących kiosków i punktów gastronomicznych oraz targowisk, z wyjątkiem ogródków restauracyjnych i kawiarnianych oraz z wyjątkiem obiektów, o których mowa w §15,
 - b) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,
 - c) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej.
4. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej B - nowożytnego układu urbanistycznego, oznaczoną na rysunku planu.
5. W strefie, o której mowa w ust. 4 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz realizacji nowych budynków na terenie 10U; dopuszcza się wyłącznie wymianę zabudowy istniejącej;
 - 2) należy zachować obecny przebieg historycznych ulic;
 - 3) nową zabudowę dopuszcza się w miejscu zabudowy historycznie istniejącej lub jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy;

- 4) dla nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 5, obowiązuje realizacja zabudowy pierzejowej w formie budynków szczytowych lub kalenicowych (odpowiednio do przekazów ikonograficznych), z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c oraz lit. d, z dopuszczeniem zabudowy wolno stojącej - odpowiednio do przekazów ikonograficznych;
- 5) na terenach 2U i 3U, dopuszcza się budynki wolno stojące;
- 6) elewacje nowych budynków, z wyłączeniem budynków na terenie 2U – tynkowe w odcieniach bieli, beżu, jasnym piaskowo- szarym, jasnym zgaszony ugrze lub klinkierowe; dopuszcza się okładziny z płyt piaskowca na poziomie cokołu/przyziemia;
- 7) zakaz stosowania na budynkach:
 - a) detali ze styropianu lub z tworzyw sztucznych,
 - b) tynków mozaikowych, okładzin z desek lub ich imitacji, okładzin z tworzyw sztucznych, okładzin z płyt z kamienia szlifowanego, okładzin ceramicznych, okładzin z blachy;
- 8) dachy w nowej zabudowie:
 - a) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
 - b) w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych,
 - c) swobodnie kształtowane na terenie 2U,
 - d) płaskie - dopuszczalne jako utrzymanie i kontynuacja stanu istniejącego na terenach 3U i 9U;
- 9) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń teletechnicznych na eksponowanych połaciach dachowych;
- 10) okna w nowych budynkach - z podziałami, w kolorze ciepłej bieli, z dopuszczeniem okien bez podziałów w kolorze brązowym lub jasnoszarym w witrynach lokali usługowych na parterach;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,
 - b) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej;
6. Dla chronionej ekspozycji miasta ustala się na terenach od 2ZP do 10ZP, 13ZP:
 - 1) zakaz budowy budynków, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w §15 na terenach 4ZP i 8ZP;
 - 2) zakaz lokalizacji wysokich obiektów przesłaniających widok na ośrodek historyczny miasta:
 - a) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,
 - b) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej.
7. Ustala się granicę strefy OW obserwacji archeologicznej, na obszarze której roboty budowlane, związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy obejmujący tereny 1MU, 2MU, 5MU, 6MU, 9MU i część terenu 4MU w celu nowego ukształtowania obszaru ośrodka historycznego miasta, w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się likwidację lub przebudowę obiektów dysharmonizujących;
 - 2) należy eksponować zachowane fragmenty murów miejskich;
 - 3) nową zabudowę, z wyjątkiem toalet, o których mowa w §15 ust. 2, należy realizować jako zwartą, pierzejową, z wyłączeniem terenu 9MU, z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy z dachami stromymi, zgodnie z ustaleniami dla stref ochrony konserwatorskiej, określonymi w §7 ust. 3 i ust. 5;
 - 4) co najmniej partery budynków lokalizowanych w pierzei Rynku oraz ulic winny mieć funkcję usługową lub handlową;
 - 5) należy stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachów;

- 6) urządzenia infrastruktury teletechnicznej należy realizować w formie zamaskowanej, takiej jak kominy.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się teren przestrzeni publicznej, obejmujący Rynek, oznaczony symbolem 4KDP, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimum 15% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) pomniki,
 - b) fontanny,
 - c) ogródki restauracyjne i kawiarniane,
 - d) obiekty, o których mowa w §15 ust. 1.
2. Obiekty wyposażenia ogródków restauracyjnych i kawiarnianych oraz obiektów, o których mowa w §15 winny mieć charakter tymczasowy, nie mogą być trwale związane z gruntem.

§10

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” RM22.
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 §12 ust. 1.
3. Na terenie 1UK znajduje się obiekt chroniony - kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, dla którego wyznaczono w złożu rud miedzi filar ochronny.
4. 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).

§11

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 na 150 m²;
 - 2) dla terenów o symbolach U na 120 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
 - 1) dla terenów o symbolach MU - 6 m,
 - 2) dla terenów o symbolach U – 10 m.
4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje minimalna powierzchnia działki 30 m² 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) ścież 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.

§12

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 kopalni ze złóż rud miedzi:
 - a) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem 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 (budynek i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych w granicach zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lubin określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lubin, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 ograniczenia dla lokalizacji zabudowy oraz dla trwałych nasadzeń od istniejących sieci przesyłowych na terenach 1UH, 3U, 1MUZ, 4MU, 2ZPU, ZP w odległości liczonej od skrajni rurociągu:
 - 1) 4 m dla grawitacyjnej sieci kanalizacyjnej ks1200, ks800, ks500, ks400;
 - 2) 3 m dla sieci wodociągowej o średnicy powyżej Ø300;
 - 3) 1,5 m dla sieci kanalizacji tłocznej.

§13

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:
 - 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 oraz 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 zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, z zastrzeżeniem, że ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolno stojące.
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 zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów, z zastrzeżeniem, że ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolno stojące.
7. Panele fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na budynkach.
8. Telekomunikacja - dopuszcza się sieci kablowe i urządzenia telekomunikacyjne.
9. W zakresie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

§14

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym nastąpi poprzez istniejące ulice publiczne:
 - 1) 1KDZ – ul. Paderewskiego,
 - 2) 2KDZ - ul. Sikorskiego;
 - 3) 1KDL – ul. Kopernika, ul. Armii Krajowej;
 - 4) Aleję Niepodległości, biegnącą wzdłuż północno-wschodniej granicy planu.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowią będą:
 - 1) publiczne ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ;
 - 2) publiczna ulica klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - 3) publiczne ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
 - 4) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
 - 5) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDPJ, 2KDPJ;
 - 6) ulice wewnętrzne 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.
3. Na obszarze planu wyznaczono:
 - 1) ciągi rowerowe lub pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX oraz wskazano w nich przebieg międzynarodowego szlaku rowerowego – regionalnej Trasy Miedzianej wraz z kontynuacją trasy w ulicach 1KDL, 2KDD i 1KDZ;
 - 2) ciągi piesze - 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP oraz wskazano przebieg ścieżek pieszo-rowerowych.
4. Na działkach budowlanych dopuszcza się dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz ciągi pieszo-jezdne, zgodnie z przepisami budowlanymi oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
5. Minimalna liczba miejsc do parkowania dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie w granicach terenu inwestycji;

- 2) dla usług oświaty - minimum 3 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych w granicach terenu inwestycji;
- 3) dla gastronomii - minimum 2 miejsca postojowe przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej w granicach terenu inwestycji;
- 4) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług i handlu niewymienionych w pkt 2- 4:
 - a) o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji;
 - b) o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 75 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji.
6. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokali w istniejącej zabudowie dopuszcza się zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych określonych w ust. 5, z wykorzystaniem istniejących miejsc parkingowych.
7. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
8. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 5 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 7.
9. Parkingi dopuszcza jako:
 - 1) terenowe;
 - 2) podziemne;
 - 3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym wielopoziomowe;
 - 4) wielopoziomowe na terenach U lub 1UH.

§15

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Określa się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Na terenie Rynku, oznaczonym symbolami 4KDP i 1UC:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) straganów, pawilonów, obiektów socjalnych lub technicznych na potrzeby okazjonalnych kiermaszy, jarmarków lub wydarzeń kulturalnych na okres nie dłuższy niż 14 dni,
 - b) straganów, pawilonów, obiektów socjalnych lub technicznych, sceny, podestów, schodów, siedzisk na potrzeby imprez masowych takich jak koncerty, wiece, na okres nie dłuższy niż 14 dni,
 - c) przenośnych toalet na potrzeby kiermaszy, wydarzeń kulturalnych, imprez masowych na czas ich trwania,
 - d) ogródków gastronomicznych w okresie letnim;
 - 2) obiekty na potrzeby wydarzeń, o których mowa w pkt 1 nie mogą być trwale związane z gruntem;
 - 3) teren po zakończeniu wydarzeń, o których mowa należy uporządkować, a obiekty dla ich potrzeb usunąć;
 - 4) gabaryty obiektów wg ustaleń szczegółowych dla terenów 4ZP i 8ZP.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 6MU dopuszcza się lokalizację przenośnych toalet na potrzeby kiermaszy, jarmarków, wydarzeń kulturalnych, imprez masowych organizowanych w Rynku, na czas ich trwania.
3. Na terenach oznaczonych symbolami 4ZP, 8ZP i 1MUZ:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) straganów, pawilonów, obiektów socjalnych lub technicznych na potrzeby okazjonalnych kiermaszy lub wydarzeń kulturalnych na okres nie dłuższy niż 14 dni,
 - b) straganów, pawilonów, obiektów socjalnych lub technicznych, sceny, podestów, schodów, siedzisk na potrzeby imprez masowych takich jak koncerty, wiece, na okres nie dłuższy niż 7 dni,
 - c) cyrku lub lunaparku na terenie 1MUZ na okres nie dłuższy niż na 21 dni,
 - d) przenośnych toalet na potrzeby kiermaszy, wydarzeń kulturalnych, imprez masowych, cyrku lub lunaparku na czas ich trwania;
- 2) obiekty na potrzeby wydarzeń, o których mowa w pkt 1 nie mogą być trwale związane z gruntem i nie mogą powodować zniszczenia drzew i krzewów;
 - 3) teren po zakończeniu wydarzeń, o których mowa należy uporządkować, a obiekty dla ich potrzeb usunąć;
 - 4) gabaryty obiektów, z wyjątkiem cyrku i lunaparku, wg ustaleń szczegółowych dla terenów 4ZP i 8ZP;
 - 5) gabaryty dla cyrku lub lunaparku wg ustaleń szczegółowych dla terenu 1MUZ.

§16

Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 12KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 1KDX, 2KDX, 3KDX, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP;
- 2) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U, 4U, 6U, 8U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1ZP do 8ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1E.

§17

Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Określa się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - tereny regionalnej trasy rowerowej – Trasy Miedzianej, oznaczone na rysunku planu.

§18

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 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 1KDPJ, 2KDPJ, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 1KDX, 2KDX, 3KDX, 1KS, 2KS, 3KS, 1U, 2U, 6U, 1ZPU, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 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

§19

1. Dla terenu usług centrotwórczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) handel detaliczny,
 - c) usługi administracji,

- d) usługi kultury,
 - e) obsługa turystyki,
 - f) gastronomia,
 - g) ochrona zdrowia, z wyłączeniem szpitali,
 - h) finanse;
- 2) uzupełniające:
- a) mieszkania powyżej parteru,
 - b) obsługa firm,
 - c) usługi z zakresu obsługi ludności,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) rekreacja,
 - f) parkingi podziemne,
 - g) okazjonalne kiermasze lub wydarzenia kulturalne, imprezy masowe oraz obiekty, o których mowa w §15 ust. 1,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) teren znajduje się w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3;
 - 2) dla sezonowych kiermaszy lub wydarzeń kulturalnych oraz dla imprez masowych obowiązują ustalenia określone w §15 ust. 1;
 - 3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 3,5;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,60 m;
 - 7) dachy:
 - a) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
 - b) w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych;
 - 8) zabudowę należy lokalizować w historycznych liniach zabudowy;
 - 9) dojazd - poprzez przyległy teren.

§20

1. Dla terenu usług wielkopowierzchniowych, oznaczonego symbolem **1UH** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) parking wielopoziomowy;
 - 2) uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi kultury,
 - d) obsługa firm,
 - e) usługi administracji,
 - f) obsługa turystyki,
 - g) finanse,
 - h) ochrona zdrowia, z wyłączeniem szpitali,
 - i) rekreacja,
 - j) obsługa komunikacji,
 - k) stacja paliw;

- l) parkingi niewymienione w pkt 1 lit. b,
 - m) ulice wewnętrzne,
 - n) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - o) trasy rowerowe,
 - p) istniejące sieci przesyłowe,
 - q) 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 6,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu, z dopuszczeniem akcentów architektonicznych o większej wysokości;
 - 5) dachy – swobodnie kształtowane;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KDZ, a częściowo po elewacji istniejącej zabudowy,
 - b) od 5 m do 8 m od linii rozgraniczającej terenu 4WS,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDL, a częściowo po elewacji istniejącej zabudowy,
 - d) po elewacji istniejącej zabudowy od strony ulicy 6KDD, a następnie pod kątem prostym do linii rozgraniczającej ulicy 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dojazd – z przyległych ulic i terenów.

§21

1. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UK** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - usługi kultu religijnego;
 - 2) uzupełniające:
 - a) obsługa turystyki,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3;
 - 2) dla budynków i terenu wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy;
 - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wynikająca ze stanu istniejącego;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – wynikająca ze stanu istniejącego;
 - 6) nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią jako teren biologicznie czynny;
 - 7) maksymalna wysokość kościoła i dzwonnicy – utrzymanie stanu istniejącego;
 - 8) dach – utrzymanie formy, kąta nachylenia i materiału pokrycia istniejącego dachu kościoła i dzwonnicy;
 - 9) dojazd - z przyległych ulic.

§22

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi administracji,

- b) usługi kultury,
- c) usługi oświaty;
- 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) obsługa turystyki,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obsługa firm,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) budynek Ratusza, wpisany do rejestru zabytków i znajdujący się w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 3;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wynikająca ze stanu istniejącego;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – wynikająca ze stanu istniejącego, 100% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynku – 3 kondygnacje nadziemne z dominantą architektoniczną w postaci wieży – utrzymanie stanu istniejącego;
 - 5) dach – utrzymanie formy, kąta nachylenia i materiału pokrycia istniejącego dachu Ratusza i wieży;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy – w linii elewacji budynku Ratusza, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dojazd - z przyległego terenu.

§23

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **2U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - usługi kultury, takie jak muzeum, sala widowiskowa, kino, teatr, ośrodek kultury;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - a) handel detaliczny dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
 - a) zieleń urządzona,
 - a) ulice wewnętrzne,
 - a) parkingi,
 - b) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - c) trasy rowerowe,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 4,2;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku –16 m;
 - 6) dachy - o dowolnej formie;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 8) obowiązująca linia zabudowy – w linii rozgraniczającej ulicy 1KDD;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości od 11,6 m do 15 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDL,
 - b) styczna do fragmentu północno-wschodniej linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dojazd - z przyległych ulic.

§24

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **3U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) finanse,
 - b) obsługa firm,
 - c) obsługa turystyki,
 - d) gastronomia;
 - 2) uzupełniające:
 - a) handel detaliczny,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - e) trasy rowerowe,
 - f) istniejące sieci przesyłowe,
 - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,4;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dachy:
 - a) płaskie – utrzymanie formy dachów w istniejącej zabudowie,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn, facjat, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym – w przypadku realizacji nowej zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dojazd - z przyległych ulic.

§25

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **4U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi pocztowe,
 - b) usługi administracji,
 - c) usługi kultury,
 - d) obsługa turystyki,
 - e) handel detaliczny,
 - f) gastronomia,
 - g) obsługa firm;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) dla budynku poczty obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
 - 3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,4;

- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn, facjat, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 9) obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w linii rozgraniczającej ulicy 1KDL;
- 11) dojazd - z przyległych ulic.

§26

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **5U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) handel detaliczny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania powyżej parteru budynku,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) parkingi,
 - d) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 3,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie więcej niż 12,60 m;
 - 6) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn, facjat, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 8) dla części terenu obowiązuje historyczna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) obowiązujące linie zabudowy - w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dojazd - z przyległego ciągu pieszo-jezdnego.

§27

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **6U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi kultury,
 - b) usługi administracji,
 - c) obsługa turystyki,
 - d) gastronomia,
 - e) handel detaliczny,
 - f) obsługa firm;
 - 2) uzupełniające:

- a) zieleni urzadzona,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) dojazdy, ciagi piesze, ciagi pieszo -jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urzadzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiazuja nastepujace ustalenia szczegolowe:
- 1) teren polozony w strefie A scislej ochrony konserwatorskiej - obowiazuja ustalenia określone w §7 ust. 3;
 - 2) dla obiektów i terenu wpisanych do rejestru zabytków obowiazuja ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) intensywnosc zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,7;
 - 4) powierzchnia zabudowy – ograniczona wyłacznie do terenu oznaczonego liniami zabudowy na rysunku planu;
 - 5) minimalny udzial powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – zgodna z przekazem ikonograficznym, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) dachy – zgodne z przekazem ikonograficznym lub dwuspadowe, o kącie nachylenia 38-50 stopni, z dopuszczeniem lukarn, facjat, kryte dachówką w kolorze ceglстым matowym;
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przekazem ikonograficznym;
 - 10) dojazd - z przyległych ulic;
 - 11) ustalenia pkt 3, 4, 5 i 9 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§28

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 7U ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) handel,
 - c) parking wielopoziomowy;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania funkcyjne,
 - b) zieleni urzadzona,
 - c) parkingi niewymienione w pkt 1 lit. c,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - e) dojazdy, ciagi piesze, ciagi pieszo -jezdne,
 - f) trasy rowerowe,
 - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urzadzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiazuja nastepujace ustalenia szczegolowe:
- 1) mieszkania funkcyjne dopuszcza się wyłacznie na ostatniej kondygnacji;
 - 2) intensywnosc zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,4;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udzial powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dachy – płaskie, z dopuszczeniem swobodnej formy nad wejściami lub doświetleniami w dachu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDL;
 - 8) dojazd - z przyległych ulic;
 - 9) ustalenia pkt 2, 3, 4,5 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§29

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 8U ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi administracji,
 - b) obsługa firm;
 - 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - 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 3,6;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 6 kondygnacji nadziemnych;
 - 5) dachy – płaskie, z dopuszczeniem swobodnej formy nad wejściami lub doświetleniami w dachu;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - w linii elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dojazd - z przyległych ulic;
 - 8) ustalenia pkt 1, 2, 3, 6 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§30

1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 9U ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) handel;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) ulice wewnętrzne,
 - d) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - e) trasy rowerowe,
 - f) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) część terenu położona jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 12,60 m;
 - 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia 38-50 stopni, z dopuszczeniem lukarn, facjat, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
 - 7) obowiązująca linia zabudowy – w linii elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

9) dojazd - z przyległych ulic.

§31

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **10U**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) usługi oświaty,
 - c) bursa/internat dla potrzeb usług oświaty;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi administracji dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
 - b) mieszkania dla potrzeb usług kultu religijnego (plebania),
 - c) obiekty sportowe towarzyszące usługom oświaty,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) parkingi,
 - f) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - g) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) teren położony jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) obowiązuje zakaz nowej zabudowy - dopuszcza się wyłącznie wymianę istniejącej zabudowy;
 - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wynikająca ze stanu istniejącego;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – wynikająca ze stanu istniejącego;
 - 6) powierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 7) wysokość budynków:
 - a) utrzymanie wysokości kościoła wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) w przypadku wymiany zabudowy istniejącej – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,60 m;
 - 8) dachy:
 - a) utrzymanie formy, kąta nachylenia i materiału pokrycia istniejącego dachu kościoła;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy - dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych;
 - 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – w linii elewacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 11) dojazd – z przyległych ulic i ciągów pieszo-jezdnych.

§32

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami **1MU, 2MU, 4MU, 5MU, 6MU, 9MU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) usługi z wyłączeniem:
 - szpitali,

- domów opieki,
 - zakładów pogrzebowych w pierzei Rynku,
- d) handel detaliczny;
- 2) uzupełniające:
- a) zieleni urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) na terenie 6MU przenośne toalety, o których mowa w §15 ust. 2, na potrzeby kiermaszy, jarmarków, wydarzeń kulturalnych, imprez masowych organizowanych w Rynku,
 - d) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - e) istniejące sieci przesyłowe,
 - f) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) tereny położone w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3 i w §8;
 - 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) dla obiektów zabytkowych niewpisanych do rejestru i ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 2;
 - 4) gabaryty toalet, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c – wg ustaleń określonych w §40 ust. 2 pkt 5;
 - 5) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 3,5;
 - 6) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) utrzymanie wysokości budynków wpisanych do rejestru zabytków i innych zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dla nowej zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,60 m, z dopuszczeniem dominant na narożnikach ulic, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3 pkt 9;
 - 9) dachy:
 - a) utrzymanie formy i materiału pokrycia budynków wpisanych do rejestru zabytków i innych zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym,
 - c) w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych;
 - 10) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 11) linie zabudowy:
 - a) historyczne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na terenie 2MU - w liniach elewacji zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie 4MU - w odległości 3,7 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDL oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD;
 - 12) dojazd - z przyległych ulic.

§33

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami **3MU, 7MU, 8MU, 10MU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) usługi z wyłączeniem szpitali, domów opieki,
 - d) handel detaliczny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
 - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) tereny położone w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (w strefie ochrony konserwatorskiej B) - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3 i ust. 5;
 - 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) dla obiektów zabytkowych niewpisanych do rejestru i ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 2;
 - 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,1;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość budynków:
 - a) utrzymanie wysokości budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dla nowej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,60 m, z dopuszczeniem dominant na narożnikach ulic, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3 pkt 9;
 - 8) dachy:
 - a) utrzymanie formy i materiału pokrycia budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym; w przypadku zastosowania szkła na całości elewacji lub w przypadku zastosowania szkła na części elewacji na całej jej wysokości, dopuszcza się kolor przekrycia dachu taki jak kolorystyka szklanej elewacji lub przeszklenie (świetliki) w połaci dachowej,
 - c) w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych;
 - 9) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 10) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy lub w linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy lub w linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) dojazd - z przyległych ulic.

§34

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **11MU**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) handel,

- d) usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urzadzona,
 - b) rekreacja,
 - c) terenowe obiekty sportowe,
 - d) parkingi,
 - e) ulice wewnetrzne,
 - f) dojazdy, ciagi piesze, ciagi pieszo -jezdne,
 - g) trasy rowerowe,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urzadzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiazuja nastepujace ustalenia szczegolowe:
 - 1) czesc terenu polozona jest w granicach nowozytanego ukkladu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiazuja ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) intensywnosc zabudowy, jako wskaznik powierzchni calkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni dzialki budowlanej - od 0,3 do 2,7;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie moze przekroczyc 50% powierzchni dzialki budowlanej;
 - 4) minimalny udzial powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni dzialki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze uzytkowe, maksymalnie 12,60 m;
 - 6) dachy:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej B:
 - dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu polaci pod katem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie wiecej niz 25% szerokosci dachu lub facjat na nie wiecej niz 50% szerokosci dachu, kryte dachowka w kolorze ceglasmym matowym,
 - w formie i materiale pokrycia, wynikajacych z przekazow ikonograficznych,
 - b) poza strefa ochrony konserwatorskiej B - dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu polaci pod katem od 35 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn lub facjat, kryte dachowka w kolorze ceglasmym matowym;
 - 7) obowiazujaca linia zabudowy – w linii istniejacej zabudowy na terenie 9U, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszcza sie realizacje zabudowy bezposrednio przy granicy sasiedniej dzialki budowlanej;
 - 9) dojazd – z przyleglych ulic;
 - 10) ustalenia pkt 2, 3, 5, 7 nie dotycza infrastruktury technicznej.

§35

- 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-uslugowej, oznaczonego symbolem **1MUZ**, ustala sie nastepujace przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-uslugowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) handel,
 - d) uslugi,
 - e) ogród zoologiczny,
 - f) ogród botaniczny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urzadzona,
 - b) rekreacja,
 - c) parkingi,
 - d) ulice wewnetrzne,
 - e) dojazdy, ciagi piesze, ciagi pieszo -jezdne,
 - f) trasy rowerowe,

- g) okazjonalne kiermasze, wydarzenia kulturalne, imprezy masowe, cyrk lub lunapark oraz obiekty, o których mowa w §15 ust. 3,
 - h) istniejące sieci przesyłowe,
 - i) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) obowiązują ustalenia określone w §15 ust. 3;
 - 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 2,7;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,60 m;
 - 6) maksymalna wysokość budowli – 12,60 m;
 - 7) dachy:
 - a) dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 35 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn lub facjat, kryte dachówką w kolorze ceglącym matowym,
 - b) płaskie,
 - c) dla obiektów ogrodu zoologicznego, ogrodu botanicznego lub cyrku – swobodnie kształtowane;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej terenu 2WS, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogródków restauracyjnych i kawiarnianych,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDZ,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego 1KDP;
 - 9) dojazd – z przyległych ulic;
 - 10) ustalenia pkt 2, 3, 4, 6 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

§36

1. Dla terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem **1ZPU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - zieleni urządzonej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ogródki restauracyjne lub kawiarniane dla potrzeb usług na terenie 6U,
 - b) pomniki,
 - c) place,
 - d) ciągi piesze,
 - e) ciągi pieszo - rowerowe,
 - f) trasy rowerowe,
 - g) parking terenowy – wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) teren położony w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3;
 - 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 1 pkt 1;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy budynków;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni terenu;
 - 5) dojazd - z przyległych ulic.

§37

1. Dla terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem **2ZPU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - zieleni urządzonej;

- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie planu,
 - b) ogródki restauracyjne i kawiarniane, związane z usługami gastronomii, istniejącymi w dniu wejścia w życie planu,
 - c) pomniki,
 - d) parking terenowy – wyłącznie w zakresie istniejącym w dniu wejścia w życie planu,
 - e) terenowe obiekty sportowe,
 - f) rekreacja,
 - g) place,
 - h) ciągi piesze,
 - i) ciągi pieszo - rowerowe,
 - j) trasy rowerowe,
 - k) oczka wodne,
 - l) fontanny,
 - m) pomniki,
 - n) istniejące sieci przesyłowe,
 - o) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) część terenu położona jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni terenu;
 - 4) gabaryty i forma dachu zabudowy usługowej – istniejące, do utrzymania,
 - 5) dojazd - z przyległych ulic.

§38

1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - zieleń urządzona;
 - 2) uzupełniające:
 - a) pomniki,
 - b) place,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) trasy rowerowe,
 - f) rekreacja,
 - g) istniejące sieci przesyłowe,
 - h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) na terenie znajduje się historyczny cmentarz, ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - 2) teren znajduje się w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (w strefie ochrony konserwatorskiej B) - obowiązują ustalenia §7 ust. 3 i ust. 5;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy budynków, z wyjątkiem istniejącej toalety publicznej;
 - 4) gabaryty toalety – istniejące, do utrzymania;
 - 5) dachy – swobodnie kształtowane;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni terenu;
 - 7) dojazd - z przyległych ulic.

§39

1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - zieleń urządzona,
 - 2) uzupełniające:

- a) place,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) trasy rowerowe,
 - e) rekreacja,
 - f) oczka wodne,
 - g) fontanny,
 - h) pomniki,
 - i) istniejące sieci przesyłowe,
 - j) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (w strefie ochrony konserwatorskiej B) obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 5;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 85% powierzchni terenu;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy budynków;
 - 4) dojazd - z przyległych ulic.

§40

1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **4ZP**, **8ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe - zieleni urządzonej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) place,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) trasy rowerowe,
 - e) oczka wodne,
 - f) fontanny,
 - g) pomniki,
 - h) rekreacja,
 - i) okazjonalne kiermasze lub wydarzenia kulturalne, imprezy masowe oraz obiekty, o których mowa w §15 ust. 3,
 - j) istniejące sieci przesyłowe,
 - k) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (w strefie ochrony konserwatorskiej B) obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3 i ust. 5;
 - 2) dla kiermaszy, wydarzeń kulturalnych, imprez masowych obowiązują ustalenia §15 ust. 3;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 85% powierzchni terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu, o którym mowa w §15 ust. 3;
 - 4) obowiązuje zakaz budowy budynków, z wyjątkiem obiektów na potrzeby okazjonalnych kiermaszy, wydarzeń kulturalnych lub imprez masowych, o których mowa w §15 ust. 2 pkt 1 lit. a, b, d;
 - 5) gabaryty pojedynczej toalety:
 - a) wysokość – maksymalnie 3 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 3 m²,
 - c) dachy – swobodnie kształtowane;
 - 6) gabaryty tymczasowego pojedynczego pawilonu, straganu, obiektu socjalnego lub technicznego, o których mowa w pkt 3 lit. a:
 - a) wysokość – maksymalnie 3 m, z wyłączeniem zadaszenia sceny koncertowej, dla której dopuszcza się wysokość 10 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20 m², z wyłączeniem sceny koncertowej, dla której dopuszcza się maksymalnie 60 m²,

- c) dachy – swobodnie kształtowane;
- 7) dojazd - z przyległych ulic.

§41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, rzeka Zimnica.
2. Dopuszcza się przekroczenie rzeki przez:
 - 1) mosty;
 - 2) kładki;
 - 3) przepusty;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej.

§42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2WS, 3WS, 4WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, potok Baczyzna.
2. Dopuszcza się przekroczenie potoku przez:
 - 1) mosty;
 - 2) kładki;
 - 3) przepusty;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej.

§43

Dla terenów obsługi komunikacji, oznaczonych symbolami **1KS, 3KS** 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– z przyległych ulic.

§44

1. Dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem **2KS** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) stacja paliw,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) parking terenowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojazdy, ciągi piesze,
 - c) trasy rowerowe,
 - d) istniejące sieci przesyłowe,
 - e) 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 do 0,3;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość budynków – maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 m;
 - 5) wysokość zadaszenia stacji paliw – maksimum 11 m;
 - 6) dachy – płaskie;

7) dojazd– z przyległych ulic.

§45

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 1KDPJ, 2KDPJ, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 1KDX, 2KDX, 3KDX**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna ulica klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) trasa rowerowa,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) szerokość – zmienna, zgodna z granicami własności.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** 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 granicami własności.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** 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;
 - 3) szerokość - zmienna, zgodna z granicami własności.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** 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:
 - 4) 1KDW, 3KDW, 4KDW – zmienna, zgodna z granicami własności,
 - 5) 2KDW – minimum 8 m.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDPJ, 2KDPJ**, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) trasa rowerowa,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) obowiązuje wyróżnienie w nawierzchni przebiegu historycznej linii zabudowy oraz przebiegu murów miejskich;
 - 4) szerokość:
 - a) 1KDPJ – na odcinku minimum 8 m, a w pozostałym zakresie – zgodna z granicami władania,
 - b) 2KDPJ – 21,4 m w miejscu wskazania na rysunku planu.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) obowiązuje wyróżnienie w nawierzchni przebiegu murów miejskich;
 - 4) szerokość:
 - a) 1KDP – na odcinku zgodna z granicami władania oraz 15,9 m w miejscu wskazania na rysunku planu,
 - b) 2KDP – minimum 11,3 m,

- c) 3KDP – minimum 10,7 m.
8. Dla terenu Rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) reprezentacyjny plac miejski,
 - b) ciągi piesze,
 - c) parkingi podziemne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojazd do terenów 1UC, 1U,
 - b) okazjonalne kiermasze lub wydarzenia kulturalne, imprezy masowe oraz obiekty, o których mowa w §15 ust. 1,
 - c) pomniki,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) obowiązuje wyróżnienie w nawierzchni przebiegu historycznej linii zabudowy;
 - 4) szerokość odcinków ciągów pieszych - minimum 5,9 m.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **5KDP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojazd do terenu 1MU,
 - b) istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa powyżej ciągu z dopuszczeniem usług,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) szerokość – minimum 8 m.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg rowerowy lub pieszo-rowerowy,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 3) szerokość – zgodna ze stanem faktycznym utwardzenia terenu ciągów.

§46

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleni urządzona;
- 3) dojazd - z przyległych ulic.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§47

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.











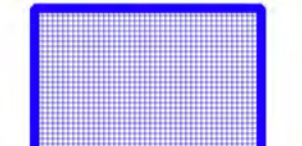




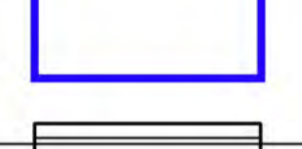















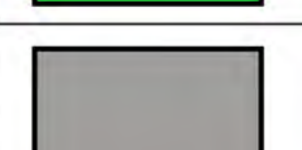
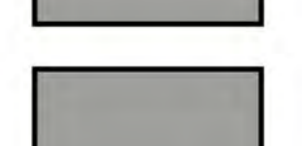
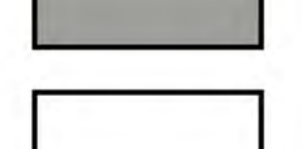
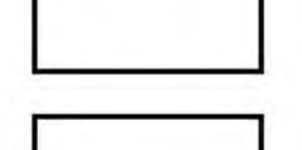
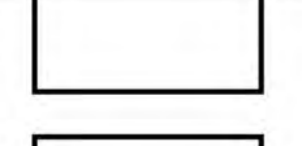

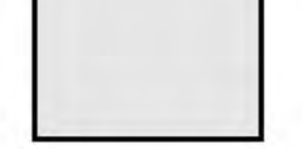
§48

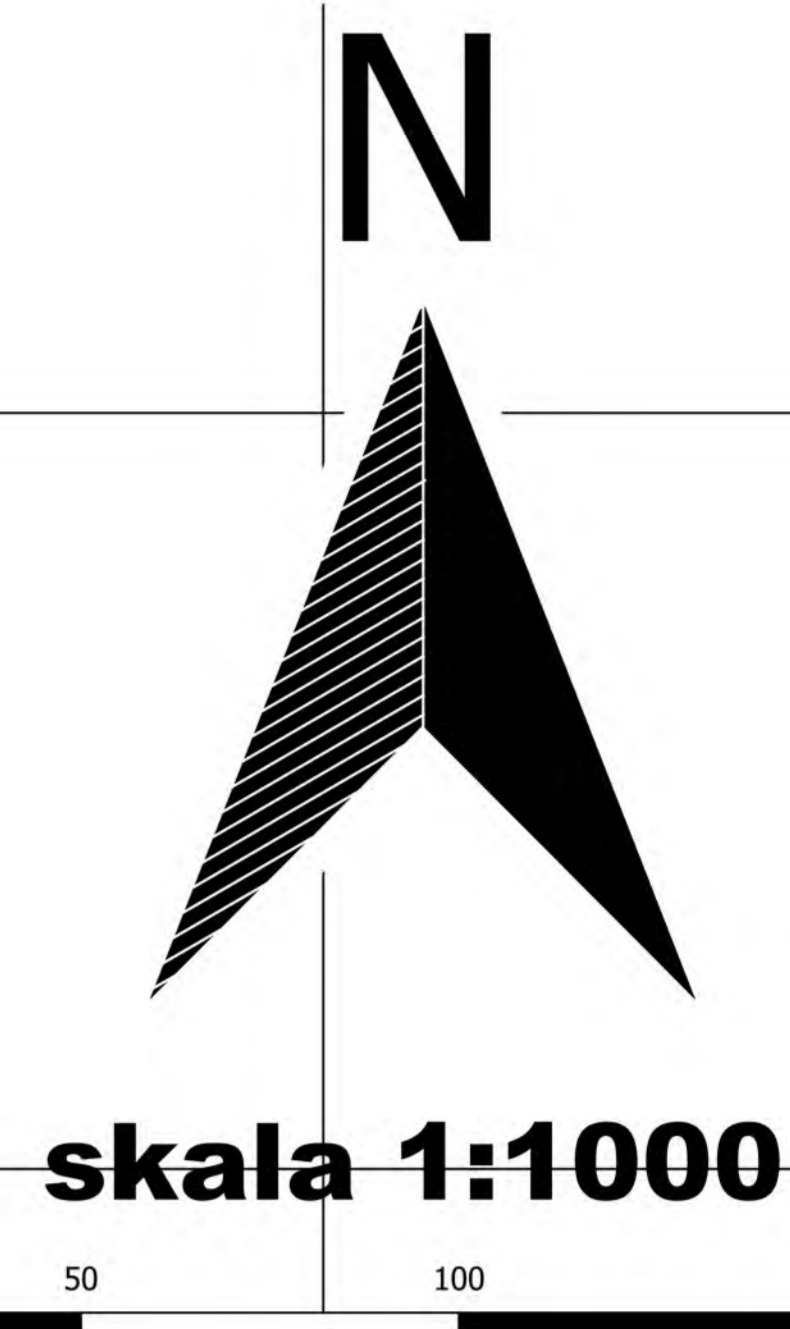
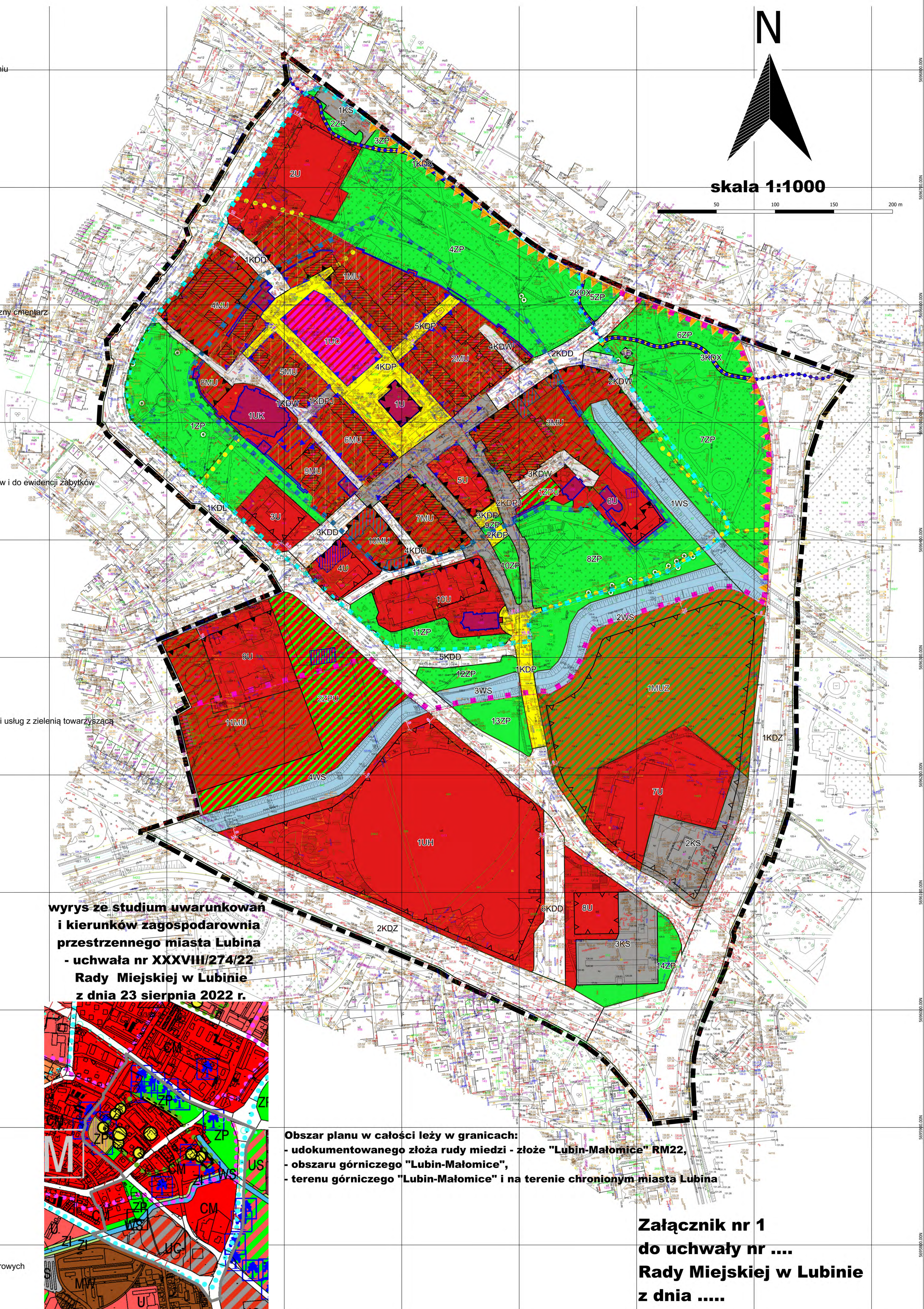
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Lubinie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 81

OZNACZENIA

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  historyczne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej
-  granica strefy ochrony konserwatorskiej B
-  chroniona ekspozycja miasta
-  układ zieleni zabytkowej do zachowania - historyczny cmentarz
-  granica strefy OW obserwacji archeologicznej
-  obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  obiekty w ewidencji zabytków
-  ruiny zamku wpisane do rejestru zabytków
-  obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków
-  zabytkowe mury miejskie
-  obiekty dysharmonizujące
-  obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy
-  regionalna trasa rowerowa "Trasa Miedziana"
-  ścieżka pieszo-rowerowa
-  pomniki przyrody
-  MUZ - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług z zielenią towarzyszącą
-  MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  UC - tereny usług centrów
-  UH - tereny usług wielkopowierzchniowych
-  U - tereny usług
-  UK - tereny usług kultu religijnego
-  ZPU - tereny zieleni urządzonej i usług
-  WS - tereny wód powierzchniowych
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  E - tereny infrastruktury - elektroenergetyka
-  KS - tereny obsługi komunikacji
-  KDZ - tereny publicznych dróg zbiorczych
-  KDL - tereny publicznych dróg lokalnych
-  KDD - tereny publicznych dróg dojazdowych
-  KDW - tereny dróg wewnętrznych
-  KDPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych
-  KDX - tereny ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych
-  KDP - tereny ciągów pieszych



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina - uchwała nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r.



Obszar planu w całości leży w granicach:
 - udokumentowanego złoża rudy miedzi - złożo "Lubin-Malomice" RM22,
 - obszaru górniczego "Lubin-Malomice",
 - terenu górniczego "Lubin-Malomice" i na terenie chronionym miasta Lubina

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Lubinie z dnia

Załącznik nr 2
do uchwały nr .../.../24
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia ... 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 81 miasta Lubina

Uwagi, złożone, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina, rozpatruje się w sposób następujący:

L.p.	Imię i nazwisko/nazwa wnoszącego uwagę	Data wpływu uwagi do Urzędu Miejskiego w Lubinie	Oznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia	Uzasadnienie
Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu nr 81 w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r.						
1	Osoba fizyczna	01.02.2023	Działki nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5. W projekcie planu teren oznaczony symbolem 2ZPU.	<ol style="list-style-type: none">Nie dokonywać zmian w przeznaczeniu w stosunku do obecnie obowiązującego planu nr 41 w zakresie terenu, oznaczonego w tym planie symbolem 6.M/U.Włączyć działki do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 81 symbolem 11MU oraz o przeznaczeniu jak w §34 na zabudowę mieszkaniowo-usługową.	Nie uwzględnia się	Ad. 1. W planie nr 41 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo-usługową ma część działki nr 233/2, położona w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U. Na pozostałej części działki nr 233/2 plan nr 41 określa przeznaczenie na zieleni urządzonej – teren wzdłuż potoku Baczyna (symbol 9.ZP). W pozostałym zakresie terenu, którego dotyczy uwaga, plan nr 41 określa przeznaczenie na usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Wprowadzone planem nr 81 zmiany w przeznaczeniu tego terenu wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina,

			<p>3. Przeznaczenie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy (symbol 2ZPU) jest niezgodne ze stanem faktycznym, a ponadto obecnie jest w toku wydawanie pozwolenia na budowę na zabudowę wielorodzinną z usługami.</p> <p>4. Projekt planu nr 81 jest objęty wadą prawną, bowiem powinien być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r., jak wskazano w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie zaś ze Studium uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym zmieniono kierunki rozwoju tego terenu na zieleni urządzonej, pomimo trwającego od października 2020 r. procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę dla budynku wielorodzinnego z usługami w przyziemiu i garażem podziemnym wraz z miejscami postojowymi i małą architekturą.</p> <p>5. W prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko nie wskazano działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 jako zieleni istniejącej, wobec tego przeznaczenie tego terenu na zieleni urządzonej jest wadą prawną.</p>	<p>uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., zwanego dalej Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. W przypadku sporządzania planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, obowiązuje art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nr 81 przedmiotowy teren ma przeznaczenie na zieleni urządzonej i usługi (symbol 2ZPU), bowiem uwzględniono również usługi istniejące na tym obszarze.</p> <p>Ad. 2. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 3. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej, przy czym w planie nr 81 uwzględniono istniejące obiekty usługowe. Projekt złożony do wniosku o pozwolenie na budowę musi być zgodny z obowiązującym planem miejscowym. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie planu nr 41, a zatem przed wejściem w życie planu nr 81, planowana inwestycja może być realizowana w oparciu o to pozwolenie, co wskazuje art. 34 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie natomiast z art. 35 tej ustawy tereny, których plan miejscowy przeznaczenie zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnego z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich</p>
--	--	--	--	---

			<p>6. W projekcie planu nr 81 zmieniono przeznaczenie działki nr 233/2 z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zieleni urzędzona z zakazem zabudowy, co jest niezgodne z prognozą.</p> <p>7. Nie uwzględniono, że na działce nr 233/3, przeznaczonej w planie nr 41 na usługi (symbol 14.U) i na zieleni urzędzoną (symbol 4.ZP/U) znajduje się 8 garaży. Zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>8. Przeznaczenie działki nr 233/4, na której znajduje się budynek usługowy (w planie nr 41 symbol 14.U) – była remiza strażacka, wpisany do ewidencji zabytków, na zieleni urzędzoną jest niezgodne z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>9. Przeznaczenie działki nr 232/3, na której znajduje się budynek byłej gazowni jest niezgodne z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>10. Dla pozostałego terenu po byłej gazowni nie zmieniono przeznaczenia w stosunku do planu nr 41.</p> <p>11. Realizacja planowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami będzie korzystna dla miasta (wpływy podatków od nieruchomości).</p> <p>12. Działania planistyczne naruszają przepisy właścicieli do swobodnego zarządzania nieruchomością, którą nabył w</p>	<p>tymczasowego zagospodarowania. W przypadku działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 nie określono w projekcie planu nr 81 sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.</p> <p>Ad. 4. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium, obowiązującego na dzień uchwalenia tego planu.</p> <p>Ad. 5. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów i nie jest szczegółową inwentaryzacją obszaru.</p> <p>Ad. 6. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urzędzoną dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 7. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urzędzoną dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 8. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urzędzoną dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych.</p> <p>Ad. 9. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urzędzoną dopuszczono również m.in. obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Ad. 10. Zmiany w przeznaczeniu terenu odzwierciedlają ustalenia Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 11. Zgodnie z ustaleniami Studium przewiduje się w tym</p>
--	--	--	--	--

			<p>celach inwestycyjnych.</p> <p>13. Zmienić §4 pkt 2 na treść: „Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, podziemnych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.”</p> <p>14. Wniosek o wpisanie w treści planu ulic, od których nie zostały wyznaczone linie zabudowy, o czym mowa w §4 pkt 8.</p> <p>15. Zmienić §4 pkt 9 na treść: „Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek zabudowanych budynkami, które wchodzi w skład inwestycji przed zmianą planu, objętej projektem budowlanym zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego toczy się postępowanie administracyjne.</p> <p>16. Ustalić minimalnie 1 miejsce do parkowania przypadające na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>17. W prognozie oddziaływania</p>	<p>rejonie zwiększenie terenów zieleni urządzonej, co spowoduje korzyści dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście.</p> <p>Ad. 12. Przepisy art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności.</p> <p>Ad. 13. Brzmienie §4 ust. 2 dotyczy planowanych inwestycji i nie ma potrzeby uzupełniania zapisu o zakres istniejących obiektów.</p> <p>Ad. 14. Z rysunku planu jednoznacznie wynika, od których ulic nie zostały wyznaczone linie zabudowy..</p> <p>Ad. 15. Inwestycje realizowane na podstawie pozwolenia na budowę uzyskanego przed wejściem w życie planu mają jako podstawę prawną zatwierdzony projekt budowlany i w oparciu o ten projekt (w tym projektowane zagospodarowanie terenu) i przyjęte w nim wskaźniki inwestycje mogą być realizowane, zgodnie z prawem. Nie ma potrzeby wprowadzania proponowanego zapisu.</p> <p>Ad. 16. Z uwagi na położenie obszaru planu w ścisłym centrum miasta zasadne jest ustalenie min. 1,5 miejsca do parkowania przypadającego na 1 mieszkanie dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 17. W prognozie na stronie tytułowej podano rok opracowania tego dokumentu. Przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina należy rozumieć Studium obowiązujące.</p> <p>Ad. 18. Projekt planu nr 81 sporządza osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumenty to potwierdzające znajdują się w Urzędzie Miejskim w Lubinie. Informacja o autorze nie jest wymagana w projekcie planu miejscowego, ani też w uchwalonym planie. Informacja taka winna się znajdować w dokumentacji planistycznej, która po uchwaleniu planu podlega kontroli przez Wojewodę Dolnośląskiego w zakresie prawidłowości sporządzenia planu, w tym uprawnień autora do projektowania.</p> <p>Ad. 19. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu nr 81 obejmowała załącznik graficzny, na którym jednoznacznie wskazano obszar objęty planem.</p> <p>Prezydent Miasta Lubina nie uwzględnił uwagi zarządzeniem Nr P.0050.39.2023 z dnia 14 lutego 2023 r.</p>
--	--	--	--	--

				<p>projekt planu na środowisko brakuje daty wykonania opracowania oraz daty studium w literaturze.</p> <p>18. Brakuje informacji o podmiocie wykonującym projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Brak autora czyni dokument niewiarygodnym i niezgodnym z prawem.</p> <p>19. Brak transparentności ogłoszenia, polegający na ukryciu przed opinią publiczną zmiany planu nr 41 pod numerem 81, co jest w sprzeczności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>		
2	Osoba fizyczna	01.02.2023	<p>Działki nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5. W projekcie planu teren oznaczony symbolem 2ZPU.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nie dokonywać zmian w przeznaczeniu w stosunku do obecnie obowiązującego planu nr 41 w zakresie terenu, oznaczonego w tym planie symbolem 6.M/U. 2. Włączyć działki do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 81 symbolem 11MU oraz o przeznaczeniu jak w §34 na zabudowę mieszkaniowo-usługową. 3. Przeznaczenie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy (symbol 2ZPU) jest niezgodne ze stanem faktycznym, a ponadto obecnie jest w toku wydawanie pozwolenia na budowę na zabudowę wielorodzinną z usługami. 4. Projekt planu nr 81 jest objęty wadą prawną, bowiem powinien być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania 	Nie uwzględnia się	<p>Ad. 1. W planie nr 41 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo-usługową ma część działki nr 233/2, położona w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U. Na pozostałej części działki nr 233/2 plan nr 41 określa przeznaczenie na zieleni urządzonej – teren wzdłuż potoku Baczyna (symbol 9.ZP). W pozostałym zakresie terenu, którego dotyczy uwaga plan nr 41 określa przeznaczenie na usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Wprowadzone planem nr 81 zmiany w przeznaczeniu tego terenu wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., zwanego dalej Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. W przypadku sporządzania planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, obowiązuje art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że ustalenia studium uwarunkowań i</p>

			<p>przestrzennego miasta Lubina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r., jak wskazano w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie zaś ze Studium uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym zmieniono kierunki rozwoju tego terenu na zieleni urządzonej, pomimo trwającego od października 2020 r. procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę dla budynku wielorodzinnego z usługami w przyziemiu i garażem podziemnym wraz z miejscami postojowymi i małą architekturą.</p> <p>5. W prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko nie wskazano działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 jako zieleni istniejącej, wobec tego przeznaczenie tego terenu na zieleni urządzonej jest wadą prawną.</p> <p>6. W projekcie planu nr 81 zmieniono przeznaczenie działki nr 233/2 z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, co jest niezgodne z prognozą.</p> <p>7. Nie uwzględniono, że na działce nr 233/3, przeznaczonej w planie nr 41 na usługi (symbol 14.U) i na zieleni urządzonej (symbol 4.ZP/U) znajduje się 8 garaży. Zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z prognozą i</p>	<p>kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nr 81 przedmiotowy teren ma przeznaczenie na zieleni urządzonej i usługi (symbol 2ZPU), bowiem uwzględniono również usługi istniejące na tym obszarze.</p> <p>Ad. 2. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 3. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej, przy czym w planie nr 81 uwzględniono istniejące obiekty usługowe. Projekt złożony do wniosku o pozwolenie na budowę musi być zgodny z obowiązującym planem miejscowym. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie planu nr 41, a zatem przed wejściem w życie planu nr 81, planowana inwestycja może być realizowana w oparciu o to pozwolenie, co wskazuje art. 34 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie natomiast z art. 35 tej ustawy tereny, których plan miejscowy przeznaczenie zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W przypadku działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 nie określono w projekcie planu nr 81 sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.</p> <p>Ad. 4. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium, obowiązującego na dzień uchwalenia tego planu.</p> <p>Ad. 5. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów i nie jest szczegółową inwentaryzacją obszaru.</p> <p>Ad. 6. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingów oraz realizację ogródków</p>
--	--	--	--	---

			<p>realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>8. Przeznaczenie działki nr 233/4, na której znajduje się budynek usługowy (w planie nr 41 symbol 14.U) – była remiza strażacka, wpisany do ewidencji zabytków, na zieleni urządzonej jest niezgodne z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>9. Przeznaczenie działki nr 232/3, na której znajduje się budynek byłej gazowni jest niezgodne z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>10. Dla pozostałego terenu po byłej gazowni nie zmieniono przeznaczenia w stosunku do planu nr 41.</p> <p>11. Realizacja planowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami będzie korzystna dla miasta (wpływy podatków od nieruchomości).</p> <p>12. Działania planistyczne naruszają przepisy właścicieli do swobodnego zarządzania nieruchomością, którą nabył w celach inwestycyjnych.</p> <p>13. Zmienić §4 pkt 2 na treść: „Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojeżdż, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, podziemnych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z</p>	<p>kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 7. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 8. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych.</p> <p>Ad. 9. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono również m.in. obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Ad. 10. Zmiany w przeznaczeniu terenu odzwierciedlają ustalenia Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 11. Zgodnie z ustaleniami Studium przewiduje się w tym rejonie zwiększenie terenów zieleni urządzonej, co spowoduje korzyści dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście.</p> <p>Ad. 12. Przepisy art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności.</p> <p>Ad. 13. Brzmienie §4 ust. 2 dotyczy planowanych inwestycji i nie ma potrzeby uzupełniania zapisu o zakres istniejących obiektów.</p> <p>Ad. 14. Z rysunku planu jednoznacznie wynika, od których ulic nie zostały wyznaczone linie zabudowy..</p> <p>Ad. 15. Inwestycje realizowane na podstawie pozwolenia na budowę uzyskanego przed wejściem w życie planu mają jako</p>
--	--	--	---	---

			<p>przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.”</p> <p>14. Wniosek o wpisanie w treści planu ulic, od których nie zostały wyznaczone linie zabudowy, o czym mowa w §4 pkt 8.</p> <p>15. Zmienić §4 pkt 9 na treść: „Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek zabudowanych budynkami, które wchodzi w skład inwestycji przed zmianą planu, objętej projektem budowlanym zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego toczy się postępowanie administracyjne.</p> <p>16. Ustalić minimalnie 1 miejsce do parkowania przypadające na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>17. W prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko brakuje daty wykonania opracowania oraz daty studium w literaturze.</p> <p>18. Brakuje informacji o podmiocie wykonującym projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Brak autora czyni dokument niewiarygodnym i niezgodnym z prawem.</p> <p>19. Brak transparentności ogłoszenia, polegający na ukryciu przed opinią publiczną zmiany planu nr 41 pod numerem 81, co jest w</p>	<p>podstawę prawną zatwierdzony projekt budowlany i w oparciu o ten projekt (w tym projektowane zagospodarowanie terenu) i przyjęte w nim wskaźniki inwestycje mogą być realizowane, zgodnie z prawem. Nie ma potrzeby wprowadzania proponowanego zapisu.</p> <p>Ad. 16. Z uwagi na położenie obszaru planu w ścisłym centrum miasta zasadne jest ustalenie min. 1,5 miejsca do parkowania przypadającego na 1 mieszkanie dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 17. W prognozie na stronie tytułowej podano rok opracowania tego dokumentu. Przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina należy rozumieć Studium obowiązujące.</p> <p>Ad. 18. Projekt planu nr 81 sporządza osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumenty to potwierdzające znajdują się w Urzędzie Miejskim w Lubinie. Informacja o autorze nie jest wymagana w projekcie planu miejscowego, ani też w uchwalonym planie. Informacja taka winna się znajdować w dokumentacji planistycznej, która po uchwaleniu planu podlega kontroli przez Wojewodę Dolnośląskiego w zakresie prawidłowości sporządzenia planu, w tym uprawnień autora do projektowania.</p> <p>Ad. 19. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu nr 81 obejmowała załącznik graficzny, na którym jednoznacznie wskazano obszar objęty planem.</p> <p>Prezydent Miasta Lubina nie uwzględnił uwagi zarządzeniem Nr P.0050.39.2023 z dnia 14 lutego 2023 r.</p>
--	--	--	---	---

				sprzeczności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.		
3	ZUW URBEX Sp. Z o.o.	01.02.2023	Działki nr 232/5, 232/1, 232/6 obręb 5. W projekcie planu teren oznaczony symbolem 11MU i 2ZPU.	Dot.: 1. Zwiększenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, max. 18 m. 2. Dopuszczenia dowolnej formy dachów. 3. Ustalenia intensywności zabudowy w przedziale 3,5 – 5,0. 4. Ustalić wymóg zapewnienia minimalnie 1 miejsca do parkowania przypadającego na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. Wyłączyć działkę nr 232/7 ze strefy B ochrony konserwatorskiej. 6. Włączyć fragment działki nr 232/1 obecnie przeznaczony w projekcie planu na zieleni urządzoną do terenu 11MU.	Nie uwzględnia się	Ad. 1. W projekcie planu nr 81 utrzymano wysokość zabudowy określoną w dotychczas obowiązującym planie miejscowym nr 41 dla terenu (w planie nr 41 -symbol 6.M/U). Wzięto przy tym pod uwagę wysokość ukształtowanej istniejącej zabudowy po południowej stronie ul. Odrodzenia, która w tym rejonie nie przekracza 4 kondygnacji. Ad. 2. Ustalenia w zakresie formy dachów nawiązują do istniejącej ukształtowanej zabudowy po południowej stronie ul. Odrodzenia, a także do zaleceń Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla strefy ochrony konserwatorskiej B, w granicach której znajduje się część terenu 11MU. Ad. 3 Brak uzasadnienia dla tak dużej intensywności zabudowy z uwagi na ustaloną na min. 50% powierzchnię biologicznie czynną oraz położenie terenu przy potoku Baczyna, wzdłuż którego wskazane jest realizowanie terenów umożliwiających przewietrzanie miasta. Ad. 4. Z uwagi na położenie obszaru planu w ścisłym centrum miasta zasadne jest ustalenie min. 1,5 miejsca do parkowania przypadającego na 1 mieszkanie dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ad. 5. Granice strefy B ochrony konserwatorskiej zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, co jest wiążące dla projektu planu. Ad. 6. Tereny zieleni urządzonej wzdłuż potoku Baczyna zostały wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, co jest wiążące dla projektu planu. Prezydent Miasta Lubina nie uwzględnił uwagi zarządzeniem Nr P.0050.39.2023 z dnia 14 lutego 2023 r.

**Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu nr 81
w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r.**

4	Osoba fizyczna	06.04.2023	Działki nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5. W projekcie planu teren oznaczony symbolem 2ZPU.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nie dokonywać zmian w przeznaczeniu w stosunku do obecnie obowiązującego planu nr 41 w zakresie terenu, oznaczonego w tym planie symbolem 6.M/U. 2. Włączyć działki do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 81 symbolem 11MU oraz o przeznaczeniu jak w §34 na zabudowę mieszkaniowo-usługową. 3. Przeznaczenie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy (symbol 2ZPU) jest niezgodne ze stanem faktycznym, a ponadto obecnie jest w toku wydawanie pozwolenia na budowę na zabudowę wielorodzinną z usługami. 4. Projekt planu nr 81 jest objęty wadą prawną, bowiem powinien być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r., jak wskazano w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie zaś ze Studium uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym zmieniono kierunki rozwoju tego terenu na zieleni urządzonej, pomimo trwającego od 	Nie uwzględnia się	<p>Ad. 1. W planie nr 41 przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo-usługową ma część działki nr 233/2, położona w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U. Na pozostałej części działki nr 233/2 plan nr 41 określa przeznaczenie na zieleni urządzonej – teren wzdłuż potoku Baczyna (symbol 9.ZP). W pozostałym zakresie terenu, którego dotyczy uwaga plan nr 41 określa przeznaczenie na usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Wprowadzone planem nr 81 zmiany w przeznaczeniu tego terenu wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., zwanego dalej Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. W przypadku sporządzenia planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, obowiązuje art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nr 81 przedmiotowy teren ma przeznaczenie na zieleni urządzonej i usługi (symbol 2ZPU), bowiem uwzględniono również usługi istniejące na tym obszarze.</p> <p>Ad. 2. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
---	----------------	------------	--	--	--------------------	--

			<p>października 2020 r. procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę dla budynku wielorodzinnego z usługami w przyziemiu i garażem podziemnym wraz z miejscami postojowymi i małą architekturą.</p> <p>5. W prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko nie wskazano działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 jako zieleni istniejącej, wobec tego przeznaczenie tego terenu na zieleni urządzonej jest wadą prawną.</p> <p>6. W projekcie planu nr 81 zmieniono przeznaczenie działki nr 233/2 z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, co jest niezgodne z prognozą.</p> <p>7. Nie uwzględniono, że na działce nr 233/3, przeznaczonej w planie nr 41 na usługi (symbol 14.U) i na zieleni urządzonej (symbol 4.ZP/U) znajduje się 8 garaży. Zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>8. Przeznaczenie działki nr 233/4, na której znajduje się budynek usługowy (w planie nr 41 symbol 14.U) – była remiza strażacka, wpisany do ewidencji zabytków, na zieleni urządzonej jest niezgodne z prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>9. Przeznaczenie działki nr 232/3, na której znajduje się budynek byłej gazowni jest niezgodne z</p>	<p>Ad. 3. Przeznaczenie terenu odzwierciedla ustalenia Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej, przy czym w planie nr 81 uwzględniono istniejące obiekty usługowe. Projekt złożony do wniosku o pozwolenie na budowę musi być zgodny z obowiązującym planem miejscowym. W przypadku uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie planu nr 41, a zatem przed wejściem w życie planu nr 81, planowana inwestycja może być realizowana w oparciu o to pozwolenie, co wskazuje art. 34 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie natomiast z art. 35 tej ustawy tereny, których plan miejscowy przeznaczenie zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnego z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W przypadku działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 nie określono w projekcie planu nr 81 sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.</p> <p>Ad. 4. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium, obowiązującego na dzień uchwalenia tego planu.</p> <p>Ad. 5. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów i nie jest szczegółową inwentaryzacją obszaru.</p> <p>Ad. 6. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 7. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko nie stanowi o przeznaczeniu terenów.</p> <p>Ad. 8. Plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami Studium. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa, w tym obiekt wpisany do</p>
--	--	--	--	--

			<p>prognozą i realizowanymi planami inwestycyjnymi właścicieli.</p> <p>10. Dla pozostałego terenu po byłej gazowni nie zmieniono przeznaczenia w stosunku do planu nr 41.</p> <p>11. Realizacja planowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami będzie korzystna dla miasta (wpływy podatków od nieruchomości).</p> <p>12. Działania planistyczne naruszają przepisy właścicieli do swobodnego zarządzania nieruchomością, którą nabył w celach inwestycyjnych.</p> <p>13. Zmienić §4 pkt 2 na treść: „Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, podziemnych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.”</p> <p>14. Wniosek o wpisanie w treści planu ulic, od których nie zostały wyznaczone linie zabudowy, o czym mowa w §4 pkt 8.</p> <p>15. Zmienić §4 pkt 9 na treść: „Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z</p>	<p>ewidencji zabytków. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono utrzymanie istniejących obiektów usługowych i parkingu oraz realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych.</p> <p>Ad. 9. W projekcie planu nr 81 uwzględniono, że na terenie 2ZPU znajduje się zabudowa. Oprócz przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej dopuszczono również m.in. obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Ad. 10. Zmiany w przeznaczeniu terenu odzwierciedlają ustalenia Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 11. Zgodnie z ustaleniami Studium przewiduje się w tym rejonie zwiększenie terenów zieleni urządzonej, co spowoduje korzyści dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście.</p> <p>Ad. 12. Przepisy art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności.</p> <p>Ad. 13. Brzmienie §4 ust. 2 dotyczy planowanych inwestycji i nie ma potrzeby uzupełniania zapisu o zakres istniejących obiektów.</p> <p>Ad. 14. Z rysunku planu jednoznacznie wynika, od których ulic nie zostały wyznaczone linie zabudowy.</p> <p>Ad. 15. Inwestycje realizowane na podstawie pozwolenia na budowę uzyskanego przed wejściem w życie planu mają jako podstawę prawną zatwierdzony projekt budowlany i w oparciu o ten projekt (w tym projektowane zagospodarowanie terenu) i przyjęte w nim wskaźniki inwestycje mogą być realizowane, zgodnie z prawem. Nie ma potrzeby wprowadzania proponowanego zapisu.</p> <p>Ad. 16. Z uwagi na położenie obszaru planu w ścisłym centrum miasta zasadne jest ustalenie min. 1,5 miejsca do parkowania przypadającego na 1 mieszkanie dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 17. W prognozie na stronie tytułowej podano rok opracowania tego dokumentu. Przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina należy rozumieć Studium obowiązujące.</p> <p>Ad. 18. Projekt planu nr 81 sporządza osoba spełniająca</p>
--	--	--	---	--

			<p>wylączeniem działek zabudowanych budynkami, które wchodzi w skład inwestycji przed zmianą planu, objętej projektem budowlanym zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego toczy się postępowanie administracyjne.</p> <p>16. Ustalić minimalnie 1 miejsce do parkowania przypadające na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>17. W prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko brakuje daty wykonania opracowania oraz daty studium w literaturze.</p> <p>18. Brakuje informacji o podmiocie wykonującym projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Brak autora czyni dokument niewiarygodnym i niezgodnym z prawem.</p> <p>19. Brak transparentności ogłoszenia, polegający na ukryciu przed opinią publiczną zmiany planu nr 41 pod numerem 81, co jest w sprzeczności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	<p>warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumenty to potwierdzające znajdują się w Urzędzie Miejskim w Lubinie. Informacja o autorze nie jest wymagana w projekcie planu miejscowego, ani też w uchwalonym planie. Informacja taka winna się znajdować w dokumentacji planistycznej, która po uchwaleniu planu podlega kontroli przez Wojewodę Dolnośląskiego w zakresie prawidłowości sporządzenia planu, w tym uprawnień autora do projektowania.</p> <p>Ad. 19. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu nr 81 obejmowała załącznik graficzny, na którym jednoznacznie wskazano obszar objęty planem.</p> <p>Prezydent Miasta Lubina nie uwzględnił uwagi zarządzeniem Nr P.0050.129.2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.</p>
--	--	--	--	--

5	Osoba fizyczna	06.04.2023	<p>Działki nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5.</p> <p>W projekcie planu teren oznaczony symbolem ZZPU.</p>	<p>Dot. rażącego naruszenia przepisów i prawa własności poprzez zmianę przeznaczenie terenu mieszkalno – usługowego na zieleń urządzoną. Wniosek dotyczy przeznaczenia w całości terenu, którego uwaga dotyczy na zabudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>1. Niezgodność ustaleń §3 pkt 18 tekstu projektu planu, w którym zdefiniowano „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” (dalej jako Studium) jako Studium uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r., z rysunkiem projektu planu, w którym powołano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r. Prace nad projektem planu nr 81 zostały rozpoczęte na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 listopada 2021 r., kiedy obowiązywało Studium z 2018 r., zatem projekt planu winien być zgodny z tym Studium, a nie z projektem jego zmiany. Projekt planu „wyprzedza” ustalenia planowanej zmiany Studium. W treści uwagi powołano orzecznictwo sądowo-administracyjne odnośnie procedowania projektu planu i tworzenia nowego Studium.</p> <p>2. Niezgodność ustaleń §3 pkt 6 tekstu projektu planu, w którym</p>	Nie uwzględnia się	<p>W przypadku sporządzania planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, obowiązuje art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., zwanego dalej Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleń urządzoną.</p> <p>Ad. 1. W §3 pkt 18 tekstu projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach planu nastąpiła omyłka pisarska poprzez wpisanie w definicji Studium uchwały Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. zamiast aktualnie obowiązującej uchwały Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., którą powołano na rysunku projektu planu nr 81. Omyłka została skorygowana. Rozpoczęcie prac nad projektem planu nr 81 nastąpiło, kiedy trwały już prace nad zmianą Studium. Organ sporządzający obydwa dokumenty koordynował prace nad planem nr 81 i nad zmianą Studium i przekazywał projektantom planu na bieżąco ustalenia projektu zmiany Studium, tak, aby projekt planu był finalnie zgodny z nowym Studium. Informacja o tym, że projekt planu sporządza się zgodnie z projektem zmiany Studium była zamieszczona w uzasadnieniu do projektu uchwały w wersji projektu wysłanego w dniu 05.08.2022 r. do opiniowania i uzgodnień. Zmianę Studium uchwalono 23.08.2022 r., W wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu omyłkowo pozostał zapis o projekcie zmiany Studium, chociaż zmiana Studium wówczas już obowiązywała. Nie nastąpiło zatem rażące naruszenie procedury sporządzenia planu, bo nowe Studium obowiązywało już podczas pierwszego wyłożenia projektu</p>
---	----------------	------------	---	--	--------------------	--

			<p>zdefiniowano „przeznaczenie podstawowe jako „przeznaczenie terenu, które 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”, z ustalenia dla terenu 2ZPU, bowiem z ustaleń szczegółowych dla terenu 2ZPU nie wynika, że kategoria U – usługi, może być wyłącznym przeznaczeniem terenu.</p> <p>3. Niezgodność ustaleń §1 ust. 4 pkt 1 tekstu projektu planu, w którym określono, że obowiązującym oznaczeniem na rysunku planu jest „granica obszaru objętego planem”, a rysunkiem projektu planu, na którym użyto liczby mnogiej i oznaczono „granice obszaru objętego planem”.</p> <p>4. Niezgodność ustaleń §4 ust. 2 tekstu projektu planu „Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.” z postanowieniami §37.</p> <p>5. W §6 ust. 6 i w §20 ust. 2</p>		<p>planu.</p> <p>Ad. 2. W §37 określono tylko jedno przeznaczenie podstawowe dla terenu 2ZPU, a mianowicie – zieleń urządzonej. Usługi stanowią na tym terenie przeznaczenie uzupełniające, przy czym ograniczone zostały do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu. Symbol ZPU ma wskazać na to, że teren nie ma wyłącznie przeznaczenia na zieleń urządzonej, a respektowane jest istniejące, usługowe wykorzystanie terenu. Nie ma niezgodności z ustaleniami §3 pkt 6.</p> <p>Ad. 3. Liczba pojedyncza lub liczba mnoga użyte w określeniu granicy obszaru objętego planem w tekście oraz na rysunku projektu planu nie jest istotnym błędem. Oznaczenia te są zrozumiałe, niemniej przy uchwaleniu planu zostany one ujednolicone.</p> <p>Ad. 4. W §4 ust. 2 jednoznacznie określono, że realizacja parkingów na obszarze planu ma na celu zapewnienie możliwości funkcjonowania obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu. Dla terenu 2ZPU przeznaczenie podstawowe to zieleń urządzonej, jednakże jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono m.in. parking terenowy – wyłącznie w zakresie istniejącym w dniu wejścia w życie planu, co respektuje istniejące wykorzystanie terenu. Nie ma sprzeczności pomiędzy w/w ustaleniami planu.</p> <p>Ad. 5. Akcent to pojęcie powszechnie zrozumiałe i oznacza m.in. podkreślenie, uwydatnienie czegoś lub element wyróżniający się, nadający całości określony charakter. Akcent architektoniczny, o którym mowa w ustaleniach projektu planu odnosi się do formy architektonicznej projektowanej zabudowy i nie ma konieczności jego definiowania, ponieważ jest zrozumiałe, że chodzi o wyróżnienie, podkreślenie formy architektonicznej budynku. Projekt planu nr 81 dopuszcza możliwość stosowania akcentów architektonicznych w strefach ochrony konserwatorskiej A i B na budynkach sytuowanych na narożnikach ciągów komunikacyjnych, określając ich wysokość na maksimum 3 m nad połączeniem dachu.</p> <p>Ad. 6. Na terenie 2ZPU nie wrysowano linii zabudowy, bowiem projekt planu dopuszcza na tym terenie wyłącznie utrzymanie istniejącej zabudowy. Znajdujący się na tym terenie budynek wpisany do ewidencji zabytków (dawna remiza straży pożarnej) położony jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w związku z tym dla tego budynku mają</p>
--	--	--	---	--	--

				<p>dopuszczono „akcenty architektoniczne”, jednak nie zdefiniowano tego pojęcia w §3. Nie ma definicji tego pojęcia w obowiązujących przepisach dlatego bezwzględnie powinno być zdefiniowane w treści uchwały.</p> <p>6. Część terenu ZZPU znajduje się w granicach nowożytnego układu urbanistycznego (w strefie B ochrony konserwatorskiej), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5. W §7 ust. 5 pkt 3 wskazano, że „nową zabudowę dopuszcza się w miejscu zabudowy historycznie istniejącej lub jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy”. Na terenie ZZPU nie wrysowano linii zabudowy. Brak historycznej linii zabudowy na tym terenie stanowi istotne naruszenie prawa, dająca podstawę do stwierdzenia nieważności planu.</p> <p>7. Postanowienia §13 ust. 4 pkt 4 oraz ust. 7 są sprzeczne z ustalenia §7 ust. 5 pkt 9. W jednych dopuszcza się panele fotowoltaiczne, a w drugich zakazuje. W §13 należałoby wpisać „z zastrzeżeniem ...”.</p> <p>8. Wniosek o określenie stawki procentowej dla terenu ZZPU na poziomie 0,1%, a dla pozostałych terenów 5%.</p> <p>9. Projekt planu nr 81 nadmiernie ogranicza racjonalne zagospodarowanie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 i nie uwzględnia prawa własności. Planowane przeznaczenie terenu koliduje z zamierzeniami</p>		<p>zastosowanie ustalenia §7 ust. 5 pkt 3 mówiące, że „nową zabudowę dopuszcza się w miejscu zabudowy historycznie istniejącej lub jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy”, przez co należy rozumieć, że w tym przypadku dopuszcza się nową zabudowę w miejscu zabudowy historycznej w przypadku zniszczenia tego budynku (np. na skutek pożaru).</p> <p>Ad. 7. Ustalenia §13 ust. 4 pkt 4 oraz ust. 7 dopuszczają stosowanie odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów oraz dopuszczają panele fotowoltaiczne wyłącznie na budynkach, natomiast ustalenia §7 ust. 5 pkt 9 doprecyzowują, że w strefie ochrony konserwatorskiej B panele fotowoltaiczne nie mogą być sytuowane na eksponowanych elewacjach. Nie ma zakazu stosowania paneli, zatem nie ma sprzeczności ustaleń.</p> <p>Ad. 8. Nie uwzględnia się z uwagi na brak podstaw do pozbawiania budżetu miasta dochodów z tytułu renty planistycznej, której wysokość uopizp dopuszcza na poziomie 30% różnicy wartości nieruchomości (w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie uchwały).</p> <p>Ad. 9. Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. W przypadku sporządzania planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, obowiązuje art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi wniesione do projektu planu przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta</p>
--	--	--	--	---	--	--

				<p>inwestycyjnymi użytkownika wieczystego terenu. Jak wskazano w uwagach do pierwszego wyłożenia obecnie jest w toku wydawanie pozwolenia na budowę na zabudowę wielorodzinną z usługami na tym terenie. Nieuwzględnienie tej informacji w projekcie planu będzie niezgodne z zasadą proporcjonalności. W treści uwagi powołano orzecznictwo sądowo-administracyjne odnośnie ingerencji planu miejscowego w wykonywanie prawa własności.</p> <p>10. Projektowane przeznaczenie terenu istotnie ograniczy uprawnienia związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości, co stanowi przekroczenie władztwa planistycznego gminy. Działki są uzbrojone i znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Nie ma obiektywnych przyczyn aby nie wziąć pod uwagę indywidualnego interesu obywatela.</p> <p>11. Uwagi do uzasadnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp) w uzasadnieniu wójt przedstawia wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. W uzasadnieniu do projektu planu nr 81 nie przedstawiono skutków ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. • Określono, że w projekcie 		<p>Lubina zarządzeniem z dnia 14 lutego 2023 r. W zarządzeniu tym wskazano, że skoro dysponent terenu jest w toku uzyskiwania pozwolenia na budowę dla planowanej na tym terenie inwestycji mieszkaniowo-usługowej, to w przypadku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie planu nr 81, inwestycja ta może być realizowana zgodnie z prawem w oparciu o to pozwolenie, zgodnie z art. 34 ust. 2 uopizp. Zauważyć należy, że projekt planu nr 81 został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. oraz, że od czasu pierwszej sygnalizacji o procedowaniu pozwolenia na budowę (uwaga z dnia 1 lutego 2023 r.) do dnia złożenia niniejszej uwagi (6 kwietnia 2023 r.) minęły ponad dwa miesiące, a do czasu skierowania projektu do uchwalenia przez Radę Miejską w Lubinie upłynęły kolejne miesiące. Podkreślić należy ponownie, że Inwestor miał odpowiednio dużo czasu na uzyskanie pozwolenia na budowę w oparciu o plan nr 41. Ponadto, zgodnie z art. 35 uopizp tereny, których plan miejscowy przeznaczenie zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnego z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W przypadku działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 nie określono w projekcie planu nr 81 sposobu ich tymczasowego zagospodarowania. W projekcie planu nr 81 przedmiotowy teren ma przeznaczenie na zieleni urządzoną i usługi (symbol 2ZPU), bowiem uwzględniono również usługi istniejące na tym obszarze.</p> <p>Ad. 10. Przepisy art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności. Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzoną. W projekcie planu nr 81 przedmiotowy teren ma przeznaczenie na zieleni urządzoną i usługi (symbol 2ZPU), bowiem uwzględniono również usługi istniejące na tym obszarze.</p> <p>Ad. 11. Uzasadnienie do uchwały nie stanowi ustaleń planu. W uzasadnieniu nie ma obowiązku szczegółowego odniesienia</p>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>planu uwzględniono prawo własności poprzez stworzenie podstaw do zagospodarowania terenu oraz, że nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, podczas gdy nie wzięto pod uwagę zamierzeń użytkownika wieczystego i nie podjęto próby wyważenia poszczególnych interesów.</p> <ul style="list-style-type: none">• Wskazano, że zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej wpłynie korzystnie dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście, ale nie przedstawiono wpływu na interes jednostki. Nadto, samo określenie przeznaczenia terenu na zielenie nie spowoduje wykonania nasadzeń roślin, miasto bowiem nie ma żadnych możliwości wymuszenia tego na użytkowniku wieczystym. Tym samym nie wpłynie to korzystnie na klimat w mieście. Nastąpiło również przerzucenie na użytkownika wieczystego realizacji celu publicznego (ewentualne korzyści dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście).• Nie zachowano jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ponieważ procedowano plan w oparciu o różne wersje Studium. Inne rażące naruszenie stanowi	<p>się do wpływów i ewentualnych strat w budżecie miasta. Na skutek uchwalenia planu nr 81 możliwy jest wpływ dochodów do budżetu miejskiego z tytułu wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę na części obszaru planu. Prawo własności zostało uwzględnione – dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu 2ZPU na usługi w istniejących obiektach, utrzymanie parkingów i realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. W stosunku do planu nr 41 ograniczono możliwość powstania nowej zabudowy tylko na części działki nr 233/2 (symbol w planie 6.M/U). Na pozostałym terenie, którego dotyczy uwaga plan nr 41 określa przeznaczenie na zielenie urządzone – teren wzdłuż potoku Baczyna (symbol 9.ZP), usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Wprowadzone w projekcie planu nr 81 ograniczenie możliwości zabudowy w sąsiedztwie potoku Baczyna, wpłynie korzystnie na klimat w mieście. Projekt planu przewiduje na terenie 2ZP minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni terenu, co jest korzystne dla środowiska, bez względu na to, czy władający terenem wykona nasadzenia roślin, czy nie. Jak wyżej wspomniano, w uzasadnieniu do projektu uchwały była informacja o trwającej zmianie Studium i dostosowaniu się projektu planu do tworzonego dokumentu. Ponadto, w trakcie dwóch wyłożeń projektu planu zaktualizowane Studium już obowiązywało. To, że rozstrzygnięcie uwag przez Prezydenta Miasta Lubina z dnia 14 lutego 2023 r. zamieszczono na BIPie w dniu 10 marca 2023 r. nie jest istotne, bowiem osoby wnoszące uwagi otrzymały wcześniej kopię rozstrzygnięcia pocztą.</p> <p>Ad. 12. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w projekcie planu na terenie 2ZPU.</p> <p>Prezydent Miasta Lubina nie uwzględnił uwagi zarządzeniem Nr P.0050.129.2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.</p>
--	--	--	--	--

				<p>publikacja zarządzenia o rozpatrzeniu uwag po pierwszym wyłożeniu projektu planu na BIP po upływie prawie miesiąca od jego podpisania, dopiero po obwieszczeniu o drugim wyłożeniu projektu planu.</p> <p>12. W planie nie uwzględniono wymagań art. 1 ust. 2 uopizp ustalając przeznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy na ZZPU.</p>	
--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Lubinie

ROZSTRZYGNIECIE

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 81, 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.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Lubinie**

**Załącznik nr 4
do uchwały nr .../.../24
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia ... 2024 r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Załącznik nr 4

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Lubinie**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina

Podstawę do opracowania projektu planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81 dla terenu ograniczonego południowo-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Generała Władysława Sikorskiego od mostu na Potoku Baczyna do skrzyżowania z ul. Ignacego Paderewskiego, wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego od skrzyżowania z ul. Generała Władysława Sikorskiego do Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej, południowo-zachodnią granicą pasa drogowego Alei Niepodległości od Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej do skrzyżowania z ul. Armii Krajowej, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Armii Krajowej oraz północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Mikołaja Kopernika do skrzyżowania z ul. Odrodzenia, południową granicą pasa drogowego ul. Odrodzenia stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 66 do granicy planu miejscowego Nr 66; granicą planu Nr 66 do Potoku Baczyna, północno-zachodnią granicą potoku Baczyna do mostu w ciągu ul. Generała Władysława Sikorskiego, położonego w obrębie 5 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 41 planem miejscowym Nr 52 oraz na obszarze nieposiadającym obecnie planu miejscowego; zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin-Małomice”.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku sporządzania planu nr 81 mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), które stanowią, że do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r. określono dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki rozwoju:

- CM – teren centrum miasta,
- UC – teren wielkopowierzchniowych usług,
- ZP – teren zieleni urządzonej,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- ulice publiczne.

W granicach planu wskazano w Studium tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Plan nie narusza ustaleń w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, bowiem tereny przeznacza się na określone powyżej funkcje. Ponadto, w projekcie planu dopuszczono przeznaczenie części Rynku na wielkopowierzchniowe usługi, zgodnie z przeznaczeniem w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, co nie narusza ustaleń Studium (tekst Studium str. 93). Na obszarze określonym w Studium jako teren zieleni urządzonej wyznaczono teren 2ZPU, na którym dopuszczono utrzymanie funkcji usługowej w istniejących obiektach, a także ogródków kawiarnianych i

restauracyjnych związanych z istniejącymi w dniu wejścia w życie planu usługami gastronomicznymi oraz istniejących parkingów, co nie narusza ustaleń Studium (tekst Studium str. 93).

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w centrum Lubina i ma powierzchnię około 33,51 ha. Przestrzeń jest intensywnie zurbanizowana, a zagospodarowanie obszaru jest zróżnicowane. W centrum obszaru znajduje się Rynek z zabytkowym ratuszem oraz pozostałości historycznej zabudowy i historycznego układu urbanistycznego, a także fragmenty murów miejskich. Zabudowę tworzą tereny mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. Obok funkcji mieszkaniowej znajdują się tereny zabudowy usługowej, do których należą obiekty handlowe, wśród których wyróżnia się wielkopowierzchniowa galeria handlowa. Oprócz tego na terenie planu mieszczą się budynki usług publicznych (m.in. sąd, urzędy), obiekty kultury i sakralne, usługi oświaty. Część terenów zajmuje zieleń urządzona – Park Kopernika, skwer Piłsudskiego, skwer im. Jana Wyżykowskiego. Przez obszar opracowania przepływają potoki Baczyna i Zimnica. Ich otoczenie stanowią tereny otwarte, pokryte zielenią. Oprócz tego zainwestowanie tworzą drogi asfaltowe oraz sieci infrastruktury technicznej

Dotychczas, na obszarze tym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 41, uchwalony uchwałą nr V/21/07 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 18 stycznia 2007 r. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 jest dostosowanie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu planu na środowisko:

- 1) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubinie;
- 2) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony w/w organom do zaopiniowania;
- 3) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:
 - a) po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 18 stycznia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina zarządzeniem Nr P.0050.39.2023 z dnia 14 lutego 2023 r.;
 - b) następnie ze względu na uzupełnienie na rysunku planu przebiegu murów obronnych oraz obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy, projekt planu wyłożono po raz drugi w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 15 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina zarządzeniem Nr P.0050.129.2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.

W planie uwzględniono wymagania, określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie obowiązujących, nieprzekraczalnych i historycznych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad ochrony istniejących obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, wskazanie obszaru rewitalizacji zabudowy, utrzymanie terenów zieleni wokół murów miejskich, a także ustalenia opisane w pkt 1, a ponadto - zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - 1) ustalenia zakazujące na terenach 1UK, od 1U do 6U, 8U, 9U, 10U, MU, 1MUZ, 1ZPU, 2ZPU, ZP lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć, polegających na wydobywaniu rudy miedzi metodą podziemną, z uwzględnieniem filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) uwzględnienie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
 - 3) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz odbioru ścieków;
 - 4) wskazanie pomników przyrody objętych ochroną
 - 5) uwzględnienie, że na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne.
4. Określono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) uwzględniono obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) ośrodek historyczny miasta w granicach murów miejskich, wyznaczony granicami strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) XIV-wieczne mury miejskie (oznaczone na rysunku planu),
 - c) XIV-wieczna wieża obronna - Baszta Głogowska (na terenie 4MU),
 - d) XVIII-wieczny pałacyk (na terenie 4MU),
 - e) budynek Ratusza z 1768 r. (teren 1U),
 - f) XV-wieczny kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z dzwonnica (na terenie 1UK),
 - g) ruiny gotycko-renesansowego zamku (na terenie 6U),
 - h) XIV-wieczna kaplica zamkowa (na terenie 6U),
 - i) XIX-wieczny budynek (na terenie 6U, obecnie siedziba Narodowej Orkiestry Dętej),
 - j) XVIII/XIX-wieczna kamienica (na terenie 9MU),
 - k) neogotycki kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, z początku XX wieku (na terenie 10U);
 - 2) uwzględniono obiekty wpisane do ewidencji zabytków i oznaczono je na rysunku planu;

- 3) uwzględniono obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu:
 - a) 2 budynki mieszkalne (na terenie 10MU),
 - b) budynek mieszkalny przy murach miejskich (na terenie 2MU),
 - c) budynek mieszkalny (na terenie 3MU),
 - d) 3 kamienice (na terenie 3MU);
 - 4) uwzględniono teren zabytkowego cmentarza wpisany do ewidencji zabytków na terenie 1ZP;
 - 5) wyznaczono strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny ośrodek miasta;
 - 6) wyznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej B - nowożytnego układu urbanistycznego;
 - 7) oznaczono chronioną ekspozycję miasta;
 - 8) ustalono granicę strefy OW obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicami terenu objętego planem,
5. Nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu.
 6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - 1) ustalenia dotyczące ograniczeń szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi;
 - 2) ustalenia dotyczące ograniczeń od lotniska Lubin;
 - 3) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 7. Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenów o symbolach UC, UH, UK, U, MU na zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.
 8. Prawo własności – poprzez stworzenie podstaw prawnych do zagospodarowania terenu.
 9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.
 10. Potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie lokalizacji na obszarze planu publicznych obiektów usług administracji i kultury oraz terenów zieleni urządzonej, dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz usług takich jak oświata, ochrona zdrowia, usługi pocztowe, usługi sakralne.
 11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie

projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - 1) zamieszczanie obwieszczeń o terminie składania wniosków do planu oraz o terminach wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i wnoszenia uwag do projektu planu - w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie,
 - 2) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

14. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

15. Ustalając przeznaczenie terenu nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny. Nastąpiła zmiana przeznaczenia części działki nr 233/2, położonej w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U na zieleń urządzoną i usługi (symbol w planie nr 81 – 2ZPU), bowiem w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r. określono dla przedmiotowego obszaru kierunek rozwoju na zieleń urządzoną. W planie nr 81 dopuszczono na tym terenie utrzymanie funkcji usługowej w istniejących obiektach, a także ogródków kawiarnianych i restauracyjnych związanych z istniejącymi w dniu wejścia w życie planu usługami gastronomicznymi oraz utrzymanie istniejących parkingów. Wszystkie uwagi wniesione do projektu planu dotyczyły terenu 2ZPU, na którym inwestorzy planowali realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami i z podziemnymi garażami. Wnoszący uwagi sprzeciwiali się zmianie przeznaczenia części działki nr 233/2 na zieleń urządzoną i usługi, a ponadto żądali przeznaczenia działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Z treści uwag wniesionych w dniach 1 lutego 2023 r. oraz 6 kwietnia 2023 r. wynikało, że procedura uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji mieszkaniowo-usługowej na części działki nr 233/2 jest w toku. Inwestor miał zatem wiedzę o przewidywanej zmianie przeznaczenia terenu oraz czas odpowiedni na uzyskanie pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu nr 81. Jeśli natomiast decyzji pozwolenia na budowę nie uzyska, to właścicielom terenu lub użytkownikom wieczystym będzie przysługiwało wniesienie roszczenia o odszkodowanie z tytułu zmiany wartości części działki nr 233/2. Oceny wysokości ewentualnego odszkodowania wykona uprawniony rzeczoznawca majątkowy.

16. Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - 1) inwentaryzację urbanistyczną, analizę zapisów studium, analizę obowiązujących planów miejscowych, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
 - 2) prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina;

- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.
17. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez umożliwienie kontynuacji zabudowy o zbliżonych gabarytach w granicach wydzielonych terenów.
18. Sporządzenie planu nr 81 dla obszaru, który stanowi aktualizację planu nr 41 jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr XIII/131/15 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Lubina.
19. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 nastąpią wpływy do budżetu miejskiego. Dochody Miasta Lubin będą związane z podatkiem od nieruchomości, zbyciem terenów z zasobu komunalnego oraz ewentualnie z rentą planistyczną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu. Może również wystąpić roszczenie o odszkodowanie ze względu na zmianę przeznaczenia części działki nr 233/2 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tereny zieleni urządzonej i usług. Odszkodowanie może dotyczyć wyłącznie rzeczywistej szkody, którą poniósł właściciel lub użytkownik wieczysty. Realizacja roszczenia może nastąpić m. in. poprzez zaoferowanie przez gminę nieruchomości zastępczej. Na etapie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, która dotyczy okresu 5 lat od wejścia w życie planu, nie ma możliwości oszacowania prawdopodobieństwa wystąpienia roszczenia ani skutków finansowych. Należy podkreślić, że w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności nie jest decydujące, bowiem ważniejsze są względy kulturowe, społeczne lub ekologiczne. Plan nr 81 przyczyni się do uporządkowania i poprawy poziomu zagospodarowania przestrzeni w centrum miasta.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie przez Radę Miejską w Lubinie uchwały w sprawie uchwalenia planu nr 81 jest w pełni uzasadnione.