

**UCHWAŁA NR XXXVI/275/13  
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE**

z dnia 26 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego  
planem miejscowym nr 50**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr V/35/11 z dnia 22 lutego 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 50 miasta Lubina dla obszaru ograniczonego granicą planu miejscowego nr 24 – wzdłuż drogi w kierunku Obory, zachodnią granicą miasta Lubina do drogi w kierunku Zgorzelca, granicą planu nr 13, południową granicą pasa drogowego obwodnicy południowej, granicą planu nr 49 – wzdłuż ulicy Kolejowej, granicą planu nr 32 – wzdłuż ul. Kolejowej, granicą planu nr 7, południową granicą planu nr 26, granicą planu nr 36 – ul. Jana Pawła II, wschodnią granicą planu nr 48 – ul. Hutniczą, południową granicą pasa drogowego obwodnicy, zachodnią granicą planu nr 48 – do drogi w kierunku Obory, położonego na terenach górniczych „Lubin I” i „Małomice I”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina

**uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEDMIOT UCHWAŁY**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 50 zwany dalej **planem**.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Następujące elementy rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego,
- 6) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
- 7) strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej wzgórza z cmentarzem i kościołem p.w. Narodzenia NM Panny,
- 8) strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
- 9) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
  - a) **1UC do 4UC** – tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej,
  - b) **1U do 13U** – tereny zabudowy usługowej,
  - c) **1UO** – tereny usług oświaty,
  - d) **1UO/US** – tereny usług oświaty i usług sportu i rekreacji,

- e) **1UK** – tereny usług sakralnych,
- f) **1KS/U** i **2KS/U** – tereny obsługi ruchu samochodowego,
- g) **1P/U** do **7P/U** – tereny produkcyjno-usługowe,
- h) **1MU** do **15MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- i) **1U/MW** do **4U/MW** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
- j) **1MN/U** do **4MN/U** – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
- k) **1MW** do **7MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- l) **1MN** do **11MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
- m) **1MN/MW** do **7MN/MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej,
- n) **1UST** – tereny usług sportu i rekreacji oraz ruchu turystycznego,
- o) **1ZP/US** – tereny zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji,
- p) **1ZP** do **9ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- q) **1ZI** do **5ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- r) **1ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
- s) **1RP** i **2RP** – tereny upraw polowych,
- t) **1KK** do **6KK** – tereny kolejowe,
- u) **1KD-S** i **2KD-S** – tereny dróg publicznych klasy „S” - ekspresowa,
- v) **1KD-G** do **5KDG** – tereny ulic publicznych klasy „G” – główna,
- w) **1KD-Z** do **6KD-Z** – tereny ulic publicznych klasy „Z” – zbiorcza,
- x) **1KD-L** do **10KD-L** – tereny ulic publicznych klasy „L” – lokalna,
- y) **1KD-D** do **24KD-D** – tereny ulic publicznych klasy „D” - dojazdowa,
- z) **1KD-W** do **18KD-W** – tereny ulic wewnętrznych,
- aa) **1KPJ** i **2KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- bb) **1KX** do **6KX** – tereny ciągów pieszo- rowerowych,
- cc) **1KS** do **5KS** – tereny parkingów,
- dd) **1EE** do **14EE** – tereny infrastruktury – energetyka.

5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

**§ 2.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożonych zalaniem powodzią, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą,

- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, co w przypadku terenów wielofunkcyjnych należy odnieść do każdej z funkcji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, które nie może przeważać na danym terenie,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą powierzchnię terenu, na której można lokalizować nowe budynki; dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię na odległości do maksimum 2 m części budynku, będących ryzalitami, wykuszami, portykami, gankami, schodami zewnętrznymi, tarasami, balkonami i daszkami; linia ta nie dotyczy:
- a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) urządzeń terenowych komunikacji,
  - d) osłon śmietnikowych,
  - e) wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy,
  - f) ogólnie dostępnych toalet,
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ścianę placów miejskich, w której należy lokalizować reprezentacyjne elewacje budynków; dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię ryzalitów, wykuszy, portyków, schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów i daszków; linia ta nie dotyczy podcieni, podziemnych części obiektów budynków, zagłębionych poniżej poziomu terenu, a także okazjonalnie roztawianych straganów i obiektów wystawowych; dopuszczalna jest modyfikacja tej linii - wyokraglenie, bądź załamanie pod kątem, pod warunkiem utrzymania wielkości placów,
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi centrotwórcze, usługi komercyjne, usługi sportu, usługi rekreacji,
- 11) **usługach centrotwórczych** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi z zakresu administracji, finansów, kultury, opieki i ochrony zdrowia, tj. działalność taka jak:
- a) administracja - działalność instytucji administracji publicznej, wojska, policji, straży pożarnej,
  - b) finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno - rentowe,
  - c) kultura - działalność kin, teatrów, galerii sztuki, bibliotek, czytelni, klubów np. muzycznych, literackich, kabaretów oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym,
  - d) opieka i ochrona zdrowia - działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, w tym działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, domów opieki, domów dziecka,
  - e) usługi oświaty - szkoły, przedszkola, internaty,
- 12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak:
- a) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów w tym: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawiennicza - targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw,

- b) obsługa turystyki - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna,
  - c) odpłatne leczenie – gabinety lekarskie, laboratoria,
  - d) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych,
  - e) rzemiosło – działalność związana z usługami dla ludności, w tym krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia,
- 13) **handlu detalicznym** - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
- 14) **usługach sportu** – należy przez to rozumieć:
- a) kubaturowe obiekty sportowe (np. kryte stadiony, hale sportowe, sale ćwiczeń, kryte baseny),
  - b) terenowe obiekty sportowe (np. stadiony, boiska, korty, bieżnie, trasy rowerowe, skatepark, wieże wspinaczkowe) z urządzeniami towarzyszącymi (np. trybuny, wieże obserwacyjne),
  - c) urządzenia sportów wodnych (np. odkryte baseny) z urządzeniami towarzyszącymi (np. trybuny, wieże obserwacyjne, skocznie),
  - d) obiekty zaplecza i obsługi (np. kluby sportowe, magazyny, punkty informacyjne, zaplecza techniczne, zaplecza biurowe, zaplecza socjalno – sanitarne, przebieralnie),
- 15) **usługach rekreacji** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty usług odnowy biologicznej (np. SPA, sauny, gabinety masaży),
  - b) place zabaw dla dzieci,
  - c) urządzenia terenowe do rekreacji takie jak zjeżdżalnie do wody, batuty, ścieżki zdrowia, górki saneczkowe,
- 16) **stacji paliw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z detaliczną sprzedażą paliwa, obsługą komunikacji, handel detaliczny, małą gastronomię,
- 17) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć stację diagnostyczną, myjnię samochodową, warsztat naprawczy samochodów,
- 18) **nieuciążliwych usługach i rzemiośle** – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych rodzajów terenów, poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 19) **publicznej ulicy miejskiej** – należy przez to rozumieć drogę publiczną o kategorii gminnej, powiatowej, wojewódzkiej, krajowej,
- 20) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXII/241/12 z dnia 18 grudnia 2012 r.,
- 21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zielen w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, ogrody, arboreta,
- 22) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 20°.

## Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE

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

1. Nowe budynki, z zastrzeżeniem ust. 2, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon śmietnikowych, wiat przystankowych z powiązanymi z nimi kioskami kolportażowymi prasy i ogólniedostępnych toalet, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.



2. Dla placów publicznych, oznaczonych na rysunku planu należy ukształtować pierzeje, stanowiące obudowę placów w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem jej modyfikacji, zgodnie z ustaleniami §3 pkt 9.

3. W przypadkach, kiedy na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od ulic miejskich oraz od terenu kolejowego, zabudowę od tych ulic oraz od kolei należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6. Dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

1) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

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

8. Zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży parterowych.

9. Zakaz ogrodzeń z przeseł betonowych.

10. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UC do 4UC.

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

12. Oświetlenie obiektów nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania dróg położonych w sąsiedztwie.

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 7MW, od 1MN do 11MN, od 1MN/MW do 7MN/MW, od 1MU do 6MU, od 8MU do 15MU, od 1MN/U do 4MN/U, 1U/MW, 1UO, 1UO/US, 1UST, 1ZP/US, 1ZN, od 1ZP do 9ZP zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

1) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej, dróg oraz obiektów obsługi ruchu drogowego i obsługi turystyki,

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

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2U/MW do 4U/MW, 7MU i 13U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

1) stacji paliw,

2) przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej, dróg, obiektów obsługi ruchu drogowego i obsługi turystyki,

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

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

4. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Dopuszcza się zarurowanie cieków i rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, pod warunkiem zapewnienia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej lub do odbiorników (zbiorników) wód opadowych.

7. Ochronie podlegają stanowiska chronionej fauny (ptaków), oznaczone orientacyjnie na rysunku planu:

1) P1 – kłaskawka,

2) P2 – słowik rdzawy.

8. Ochronie podlegają drzewa o wysokich walorach przyrodniczych, oznaczone na rysunku planu.

9. Określa się obszar projektowanego użytku ekologicznego, dla którego ustala się zakaz zabudowy.

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

1) tereny oznaczone symbolami 1UO oraz 1UO/US - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

2) tereny oznaczone symbolami od 1ZP do 9ZP, 1ZP/US oraz 1UST - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

3) tereny oznaczone symbolami od 1MN/U do 4MN/U, od 1U/MW do 4U/MW oraz od 1MU do 15MU, a także 1U - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

4) tereny oznaczone symbolami od 1MN do 11MN, od 1MW do 7MW oraz od 1MN/MW do 7MN/MW - o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

11. Na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej i dróg klasy ekspresowej i głównej, w zabudowie o funkcjach mieszkaniowych i usług oświaty oraz w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach o innych funkcjach, należy uwzględnić stosowanie zabezpieczeń od hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, na obszarze której obowiązuje:

1) zakaz stawiania wież telefonii komórkowej,

2) nowa zabudowa winna być kształtowana w nawiązaniu do zabudowy historycznej sprzed 1945 r. w zakresie skali, gabarytów, kształtu i form pokrycia dachu oraz użytych materiałów:

a) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie więcej niż 9m od poziomu terenu do kalenicy,

b) dachy symetryczne o nachyleniu od 35° do 50°,

c) zakaz stosowania elementów zewnętrznych kolumn,

d) zakaz budowania domów z bali.

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

1. Dla budynku kościoła p.w. Narodzenia NM Panny wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się ochronę budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, wg poniższych zasad:

1) ochronie podlega:

a) gabaryt i bryła budynku,

b) dyspozycja elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, dekoracja),

2) w przypadku wymiany okien:

a) nowe winny mieć tę samą wielkość,

- b) zakaz montażu okien bez podziału,
- c) zakaz montażu listew między szybami oraz wąskich listew metalowych,
- 3) dachy winny być kryte dachówką ceramiczną, betonową, łupkiem kamiennym lub blachą dachówkową,
- 4) zakaz dobudówek wspartych na kolumnach – dopuszczalne filary o przekroju kwadratowym.

3. Wyznacza się strefę ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- 2) nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej; nie może ona dominować nad zabudową historyczną:
  - a) zabudowę wielorodzinną należy realizować jako obrzeżną pierzejową,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - c) dachy symetryczne o nachyleniu od 35° do 50°, kryte dachówką ceramiczną, betonową, łupkiem kamiennym lub blachą dachówkową,
  - d) zakaz stosowania elementów zewnętrznych kolumn,
  - e) jako materiał wykończenia elewacji należy stosować tynk, cegłę licową i kamień, a drewno dopuszcza się wyłącznie jako element wykończeniowy części elewacji.

4. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej wzgórza z cmentarzem i kościołem p.w. Narodzenia NM Panny, w której obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem małej architektury,
- 2) dopuszcza się roboty budowlane dla konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
- 3) dopuszcza się przystosowanie terenu do pełnienia funkcji muzealnych, kultowych, rekreacyjnych.

5. Wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej, w której w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

6. Określa się stanowiska archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu numerem ewidencyjnym:

- 1) archiwalne – nr 22/16/73-20 - osada z okresu średniowiecza,
- 2) obszarowe:
  - a) nr 13/9/73-20:
    - osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich,
    - pradziejowy ślad osadnictwa,
    - osada z okresu wczesnego średniowiecza,
    - średniowieczny ślad osadnictwa,
  - b) nr 16/6/73-20:
    - pradziejowy ślad osadnictwa,
    - osada z okresu wczesnego średniowiecza,
    - osada z okresu średniowiecza,
  - c) nr 14/8/73-20:
    - znalezisko luźne z okresu neolitu i I-II okresu epoki brązu,

- średniowieczny ślad osadnictwa,

d) nr 33/53-73-20 - osada z okresu średniowiecza.

7. Dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane**

1. Przestrzeniom publicznym, oznaczonym na rysunku planu, należy nadać charakter placów miejskich:

- 1) obudowa pierzei - reprezentacyjnymi elewacjami budynków, z dopuszczeniem podcieni,
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną i małą architekturę,
- 3) na posadzce placu należy stosować materiały naturalne (kamień lub klinkier) lub ich odpowiedniki,
- 4) dopuszcza się pomniki i fontanny,
- 5) dopuszcza się sezonowe ogródki kawiarniane i restauracyjne.

2. Ustalenia określone w ust. 1 należy stosować do placów, niewydzielonych na rysunku planu, ale które mogą powstać na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

3. Na terenach ulic publicznych, ogólnodostępnych ulic wewnętrznych, placów oraz ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych, wydzielonych na rysunku planu oraz takich, które mogą powstać na terenach w ramach realizowanych inwestycji - dopuszcza się zieleń urządzoną i małą architekturę, pod warunkiem, że nie będzie kolidować z przeznaczeniem terenu.

4. W liniach rozgraniczających ulic publicznych dopuszcza się lokalizację kiosków kolportażowych prasy, w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeb, także w innych miejscach.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się umieszczanie reklam oraz tablic informacyjnych pod następującymi warunkami:

- 1) nie będą lokalizowane w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych,
- 2) nie będą utrudniały dostępu do terenów sąsiednich,
- 3) nie będą zaciemniać budynków lub terenów wyznaczonych na ich realizację,
- 4) lokalizacja w pasie drogowym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń w odległości 5 m od skrzyżowania ulic - licząc od punktu przecięcia linii rozgraniczających ulic.

7. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Zakaz lokalizowania reklam na kolejowych obiektach inżynieryjnych i wiaduktach przebiegających nad torami kolejowymi oraz przy przejazdach kolejowo-drogowych, w rejonie trójkątów widoczności.

9. Małą architekturę, z wyjątkiem siedzisk, należy wykonywać z materiałów naturalnych, z dopuszczeniem metali.

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

1. Linie zabudowy – nieprzekraczalne i obowiązujące należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi, z uwzględnieniem §4 ust. 1-6.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określa rozdział III.

3. Ustala się minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

- 1) 0,1 dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym,

3) 0,3 dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym,

4) 0,1 dla zabudowy usługowej, handlu, obsługi komunikacyjnej, stacji paliw, zabudowy produkcyjnej.

4. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

1) 0,2 dla terenu 1ZP/US,

2) 1,5 dla zabudowy jednorodzinnej,

3) 2,5 dla zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym,

4) 4,5 dla zabudowy wielorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym, dla usług oświaty, usług sakralnych, dla terenu 1UO/US oraz dla terenu 1UST,

5) 4,0 dla zabudowy usługowej na terenach od 2U/MW do 4U/MW oraz dla terenu 13U,

6) 6,0 dla terenów od 8U do 11U, 2KS/U oraz terenów od 5P/U do 7P/U,

7) 4,0 dla terenów usług, niewymienionych w pkt 5 i 6, dla terenu 1KS/U oraz dla terenów od 1UC do 4UC, a także od 1P/U do 4P/U i 1KK, 3KK, 4KK, 6KK.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

1) 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 1ZP/US,

2) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 4,

3) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym, z zastrzeżeniem pkt 4,

4) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym, dla zabudowy jednorodzinnej na terenach od 1MN/MW do 7MN/MW, dla usług oświaty, usług sakralnych, dla terenu 1UO/US oraz dla terenu 1UST,

5) 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej na terenach od 2U/MW do 4U/MW oraz dla terenu 13U,

6) 15% powierzchni działki budowlanej dla terenów od 8U do 11U, 2KS/U oraz terenów od 5P/U do 7P/U,

7) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach usług, niewymienionych w pkt 5 i 6, dla terenu 1KS/U oraz dla terenów od 1UC do 4UC, a także od 1P/U do 4P/U i 1KK, 3KK, 4KK, 6KK.

#### **§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych w przepisach odrębnych, w tym terenów górniczych**

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

2. Na obszarze planu występuje udokumentowane złożo rudy miedzi – złożo „Lubin - Małomice”.

3. Obszar planu znajduje się w obrębie terenów górniczych „Lubin I” i „Małomice I” i częściowo w terenie chronionym miasta Lubina, gdzie obowiązują ograniczenia określone w §11 ust. 1 do 5.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Dopuszcza się scalenie i podział działek.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek dla zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym:

1) zabudowa szeregowa - 300 m<sup>2</sup>,

2) zabudowa bliźniacza - 500 m<sup>2</sup>,



3) zabudowa wolnostojąca - 600 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym - 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy usługowej - 350 m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - 600 m<sup>2</sup>,
- 4) dla handlu detalicznego - 300 m<sup>2</sup>,
- 5) dla handlu wielkopowierzchniowego - 4 000 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym:
  - a) szeregowej - 7 m,
  - b) bliźniaczej - 10 m,
  - c) wolno stojącej - 18 m,
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym - 30 m,
- 3) dla zabudowy usługowej i handlu detalicznego - 15 m,
- 4) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej - 20 m,
- 5) dla handlu wielkopowierzchniowego - 50 m.

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

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

- 1) szerokości drogi wewnętrznej - minimum 8,00 m,
- 2) ścieg na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg - minimum 5 x 5 m,
- 3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg - minimum 12,5 x 12,5 m.

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

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

#### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na obszarze planu obowiązują następujące ograniczenia dla wznoszenia lub przebudowy obiektów budowlanych, wynikające z położenia obszaru w granicach terenów górniczych „Lubin I” oraz „Małomice I” i częściowo w granicach terenu chronionego miasta Lubina:

1) wpływy projektowanej eksploatacji górniczej:

- a) bezpośrednie - odpowiadają I, II i III kategorii terenu górniczego,
- b) dynamiczne - odpowiadają I i II strefie sejsmicznej LGOM,

2) obszar planu obejmuje teren poddany bezpośrednim i dynamicznym wpływom eksploatacji górniczej, w związku z tym, obiekty budowlane wymagają stosowania zabezpieczeń przed skutkami eksploatacji górniczej, stosownie do prognozowanych wpływów planowanej eksploatacji górniczej. Informację o aktualnych parametrach wpływów planowanej eksploatacji górniczej, przed przystąpieniem do projektowania obiektów budowlanych lub ich remontów, można uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.

2. W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na wypełnianiu masami skalnymi (skałą płąną), powstałymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych (m.in. powstałych podczas głębinienia szybu, jak i prowadzenia działalności wydobywczej na obszarze planu) w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych, o których mowa w ust. 3 do:

- 1) utwardzania powierzchni terenów, do którego przedsiębiorca górniczy lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny,
- 2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:
  - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,
  - b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,
  - c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,
  - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,
  - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,
  - f) do utwardzania dróg na dole kopalni,
- 3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
- 4) podbudowy dróg,
- 5) utworzenia barier ziemnych,
- 6) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- 7) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych nieeksploatowanych części wyrobisk.

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

- 1) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
- 2) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia, przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

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

- 1) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 50 m nad poziomem terenu,
- 2) zakaz budowy oraz rozbudowy obiektów, stanowiących źródło żerowania ptaków.

7. Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej nr 289 relacji Legnica – Rudna Gwizdanów:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem uciążliwości od linii kolejowej,
- 2) w budynkach położonych na terenach graniczących z linią kolejową należy stosować zabezpieczenia przed drganiami, wibracjami oraz hałasem,
- 3) zakazuje się zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe,
- 4) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą, ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenu kolejowego,
- 5) w sąsiedztwie linii kolejowej zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z produkcją i obrotem materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi, pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego, a dla istniejących zakładów pyłących obowiązuje wyposażenie w urządzenia odpylające i zraszające,

- 6) zakaz prowadzenia magistrali wodociagowych o srednicach wiekszych niz  $\varnothing$  1200 mm wzdluz linii kolejowej, z uwagi na mozliwosc rozmycia podtorza w przypadku awarii sieci,
- 7) zakaz krzyzowania nowych gazociagow oraz ruropociagow paliw plynnych z torami w sasiedztwie stacji kolejowych, przystankow osobowych, posterunkow ruchu oraz pod rozjazdami,
- 8) zbiorniki gazu technicznego i z substancjami plynnymi wybuchowymi oraz latwozapalnymi winny byc sytuowane w odleglosci wiekszej od linii kolejowej niz strefa poziomego awaryjnego wybuchu tych budowli,
- 9) nasadzenia drzew dopuszcza sie w odleglosci wiekszej niz ich wysokość, nie mniejszej jednak niz 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- 10) odleglosc masztu antenowego stacji telefonii komorkowej od granicy obszaru kolejowego nie moze byc mniejsza niz jego wysokość,
- 11) urzadzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie moga powodowac zakłócen łącznościowych na linii kolejowej.

8. Ogranicza się dostępność do drogi ekspresowej S-3 wyłącznie poprzez projektowane węzły i skrzyżowania.

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

10. Zakaz realizacji wiatraków energetycznych.

## **§ 12. Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się prowadzić na wszystkich terenach z zastrzeżeniem §11 ust. 7 pkt 6 i 7, a także w obrębach linii rozgraniczających ulic, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną.

2. **Zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

3. **Odprowadzenie ścieków komunalnych** – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

### **5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych,
- 2) istniejące napowietrzne linie średniego napięcia należy docelowo zastąpić liniami kablowymi,
- 3) projektowane oraz modernizowane sieci dopuszcza się prowadzić wzdluz ciagow komunikacyjnych, a także na pozostałych terenach,
- 4) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe; pod lokalizację projektowanych stacji elektroenergetycznych należy przewidzieć wydzielanie działek o szerokości minimum 9 m i długości minimum 7 m, z możliwością bezpośredniego dojazdu, z dopuszczeniem sytuowania budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 5) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie,
- 6) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

### **6. Zaopatrzenie w energię cieplną:**

- 1) dopuszcza się dostawę energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii,
- 2) dopuszcza się indywidualne ogrzewanie obiektów z własnych kotłowni z zastosowaniem urządzeń technicznych o niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

7. **Zaopatrzenie w gaz** – z istniejącej sieci rozdzielczej oraz po jej rozbudowie.

**8. Gromadzenie i usuwanie odpadów** - w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich wywóz na miejskie składowisko odpadów komunalnych na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy; sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien zabezpieczyć środowisko przed zanieczyszczeniem.

#### **9. Telekomunikacja:**

- 1) przewody sieci telekomunikacyjnej można układać w pasie drogowym ulic,
- 2) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 13. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowić będą:

- 1) publiczne ulice klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-G do 5KD-G,
- 2) publiczne ulice klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-Z do 6KD-Z,
- 3) publiczne ulice klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-L do 10KD-L,
- 4) publiczne ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-D do 24KD-D,
- 5) wewnętrzne ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 18KDW,
- 6) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPJ i 2KPJ,
- 7) wewnętrzne ulice dojazdowe, istniejące i planowane do realizacji w ramach poszczególnych inwestycji, niewydzielone na rysunku planu, przy czym dla ulic planowanych należy przyjąć szerokość minimum 8 m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.

2. Miejsca postojowe:

- 1) wyznacza się tereny parkingów, oznaczone symbolami od 1KS do 5KS,
- 2) dla poszczególnych inwestycji należy zapewnić w granicach terenu inwestycji w ilości odpowiedniej do potrzeb, przy czym:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej należy przyjąć maksimum 2 miejsca postojowe na własnej działce,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - c) dla hoteli, moteli i pensjonatów – minimum 1 miejsce postojowe na 3 łóżka,
  - d) dla usług sportu – minimum 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
  - e) dla szkół, przedszkoli, żłobków i domów opieki – minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
  - f) dla usług, niewymienionych w lit. c-e oraz dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 1 miejsce postojowe na 1 zatrudnionego.

**§ 14. Ustalenia dotyczące granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**  
Wyznacza się tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UC do 4UC, gdzie dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 15. Ustalenia dotyczące granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** Określa się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: „Budowa drogi ekspresowej S3, odcinek Nowa Sól – Legnica (A4)” wg decyzji Wojewody Dolnośląskiego o ustaleniu lokalizacji drogi nr I-Pd-8/06 z dnia 12 września 2006 r., oznaczony na rysunku planu symbolami 1KD-S i 2KD-S.

**§ 16. Ustalenia dotyczące granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych** Wyznacza się:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oraz ruchu turystycznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UST,
- 2) teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP/US.

**§ 17. Ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych** Wyznacza się granice terenu zamkniętego –linii kolejowej nr 289 relacji Legnica – Rudna Gwizdanów - ustanowiony przez ministra do spraw transportu.

§ 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 komunikacji, zieleni urządzonej, publicznych usług sportu i usług oświaty oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej, oznaczone symbolami od 1UC do 4UC.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu: handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) usługi,
- 2) handel detaliczny,
- 3) rzemiosło,
- 4) stacja paliw,
- 5) obsługa komunikacji,
- 6) zieleni urządzona,
- 7) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) place, dojścia, drogi wewnętrzne i parkingi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku dla terenu 1UC oraz 3 kondygnacje nadziemne lub 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku dla terenów od 2UC do 4UC,
- 2) dachy – płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania formy zadaszenia,
- 3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 13U.

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

- 1) usługi,
- 2) handel detaliczny,
- 3) rzemiosło,
- 4) obsługa komunikacji,
- 5) na terenie 10U - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 4 oraz kościół,
- 6) na terenach 5U, 6U, 7U, 9U i 12U - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 4 oraz stacja paliw.

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

- 1) usługi rekreacji,
- 2) zieleni urządzona,
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) place, dojścia, drogi wewnętrzne i parkingi,
- 5) na terenie 1U - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 4 oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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



1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne lub 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku na terenach 1U – 7U oraz 12U i 13U,
- b) 5 kondygnacji nadziemnych lub 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku na terenach 8U – 11U,

2) dachy:

- a) na terenie 1U i 4U – strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ ,
- b) na terenie 3U – strome o kącie nachylenia maksimum  $50^{\circ}$  lub płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,
- c) na terenach niewymienionych w lit. a i b - płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,

3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony symbolem **1UO**.

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

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

- 1) usługi sportu i rekreacji,
- 2) nieuciążliwe usługi komercyjne, uzupełniające funkcję podstawową szkół (np. gastronomia) oraz handel detaliczny, o powierzchni użytkowej nie większej niż 5% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej,
- 3) zieleń urządzona,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) place, dojścia, dojazdy, parkingi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
- 2) dachy płaskie lub łukowe, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,
- 3) dojazd do terenu – z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren usług oświaty i usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1UO/US**.

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

- 1) usługi oświaty – szkoły, przedszkola,
- 2) usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) nieuciążliwe usługi komercyjne, uzupełniające funkcję podstawową szkół i sportu (np. gastronomia) oraz handel detaliczny, o powierzchni użytkowej nie większej niż 5% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) zieleń urządzona,
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) place, dojścia, dojazdy, parkingi.

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

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

- 2) dachy płaskie lub łukowe, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,
- 3) dojazd do terenu – z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony symbolem **1UK**.

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

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

- 1) zieleń urządzone i obiekty małej architektury,
- 2) pomniki,
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) place, dojścia, dojazdy, parkingi.

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

- 1) ochrona obiektu wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) zakaz budowy nowych budynków,
- 3) dojazd do terenu – z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny obsługi ruchu samochodowego, oznaczone symbolami od **1KS/U** i **2KS/U**.

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

- 1) parkingi,
- 2) obsługa komunikacji,
- 3) stacja paliw,
- 4) na terenie 2KS/U - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 3 oraz obiekty obsługi podróżnych, takie jak np. motele.

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

- 1) handel detaliczny,
- 2) zieleń urządzone,
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) dojścia, drogi wewnętrzne, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 2) dachy – jednorodne na danym terenie, tj. albo strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° -45° albo płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia części wejściowej budynku,
- 3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone symbolami od **1P/U** do **7P/U**.

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

- 1) produkcję,
- 2) magazyny i składy,
- 3) logistykę,
- 4) usługi,
- 5) rzemiosło,
- 6) handel detaliczny i hurtowy.

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

- 1) stacja paliw,
- 2) obsługa komunikacji,
- 3) zieleni urządzona,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) garaże i parkingi,
- 6) place, dojścia, dojazdy.

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

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

- a) 10 m na terenach od 1P/U do 4P/U,
- b) 18 m na terenach od 5P/U do 7P/U,

2) dachy - płaskie, z dopuszczeniem swobodnego kształtowania zadaszenia nad częścią wejściową oraz utrzymania, remontów i wymiany dachów stromych dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu,

3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolami od **1MU** do **15MU**.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami i handlem detalicznym,
- 3) usługi centrotwórcze,
- 4) usługi komercyjne,
- 5) handel detaliczny,
- 6) na terenie 7MU - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 5 oraz stacja paliw,
- 7) na terenach od 1MU do 7MU, od 9MU do 15MU - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 5 oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług, rzemiosła i handlu detalicznego w parterach.

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

- 1) nieuciążliwe rzemiosło,
- 2) obsługa komunikacji,
- 3) zieleni urządzona,
- 4) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 6) place, drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi.

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

1) wysokość zabudowy:

a) na obszarze strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz na obszarze strefy ochrony krajobrazu kulturowego - maksimum 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

b) poza obszarami wymienionymi w lit. a – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35° – 50° na obszarze strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz pod kątem 30° - 50° poza tymi strefami, kryte dachówką, z dopuszczeniem utrzymania, remontu i wymiany istniejących dachów płaskich i materiału ich pokrycia na zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie planu,

3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów komunikacyjnych.

**§ 27. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1U/MW** do **4U/MW**.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz handlem detalicznym w parterze,
- 3) usługi centrotwórcze,
- 4) usługi komercyjne,
- 5) handel detaliczny.

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

- 1) nieuciążliwe rzemiosło,
- 2) zieleń urządzona,
- 3) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) place, drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi,
- 6) na terenach 2U/MW, 3U/MW i 4U/MW - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 4 oraz stacja paliw.

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

- 1) stacja paliw winna być odizolowana od zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni izolacyjnej,
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) maksimum 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, tj. maksimum 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - b) maksimum 2 kondygnacje dla zabudowy usługowej, handlu detalicznego i nieuciążliwego rzemiosła, tj. maksimum 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - c) parter dla stacji paliw, tj. maksimum 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 3) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°,
- 4) dopuszcza się swobodnie kształtowane dachy dla budynków i obiektów stacji paliw,
- 5) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 28. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **4MN/U**.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wbudowanymi usługami komercyjnymi oraz handlem detalicznym.

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

- 1) usługi komercyjne,
- 2) handel detaliczny,
- 3) usługi opieki i ochrony zdrowia,
- 4) usługi oświaty,
- 5) rzemiosło,
- 6) zieleń urządzona,

- 7) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 8) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 9) place, drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi.

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

1) wysokość zabudowy:

- a) na obszarze strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego - maksimum 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- b) poza obszarem, o którym mowa w pkt 1 – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

2) dachy - strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° stopni,

3) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów komunikacyjnych.

**§ 29. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczone symbolami od **1MN** do **11MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) nieuciążliwe usługi komercyjne i handel detaliczny, wbudowane w budynki jednorodzinne, pod warunkiem możliwości zapewnienia na terenie działki miejsc parkingowych zarówno dla zabudowy jednorodzinnej, jak i dla usług,
- 2) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 3) zieleni urządzonej,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) dojścia, drogi wewnętrzne, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy maksimum 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, tj. maksimum 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 2) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) dopuszcza się dachy płaskie, pod warunkiem, że będzie realizowany zespół co najmniej 4 budynków obok siebie,
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy szeregowej: 300 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>.

5. dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 30. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MN/MW** do **7MN/MW**.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz handlem detalicznym w parterze.

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



- 1) nieuciążliwe usługi komercyjne i handel detaliczny, wbudowane w budynki jednorodzinne, pod warunkiem możliwości zapewnienia na terenie działki miejsc parkingowych zarówno dla zabudowy jednorodzinnej, jak i dla usług,
- 2) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 3) zieleń urządzona,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) dojścia, drogi wewnętrzne, parkingi.

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

- 1) wysokość zabudowy maksimum 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, tj. maksimum 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 2) dachy - strome, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $30^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) dopuszcza się dachy płaskie, pod warunkiem, że będzie realizowany zespół co najmniej 4 budynków obok siebie oraz na zabudowie realizowanej na działkach o powierzchni minimum  $1500 \text{ m}^2$ ,
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie jednorodzinnej:
  - a) dla zabudowy szeregowej:  $300 \text{ m}^2$ ,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej:  $500 \text{ m}^2$ ,
  - c) dla zabudowy wolnostojącej:  $600 \text{ m}^2$ ,
- 5) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 31. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MW** do **7MW**.

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

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

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

- 1) usługi centrotwórcze,
- 2) usługi komercyjne,
- 3) handel detaliczny,
- 4) nieuciążliwe rzemiosło,
- 5) zieleń urządzona,
- 6) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- 7) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) place, dojścia, drogi wewnętrzne, parkingi, garaże.

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

- 1) należy nasadzić szpaler drzew od strony ciągów pieszo – rowerowych oraz ulic,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 3 i maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, tj. minimum 10 m i maksimum 20 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 3) wysokość zabudowy usługowej – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- 4) dachy o jednakowej formie na danym terenie - strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub płaskie,
- 5) zakazuje się budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż  $100 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem kiosków kolportażowych prasy,
- 6) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 32. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz ruchu turystycznego, oznaczony symbolem **1UST**.

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

- 1) usługi sportu,
- 2) usługi rekreacji,
- 3) obsługa turystyki.

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

- 1) usługi gastronomii towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,
- 2) usługi ochrony zdrowia towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,
- 3) zieleni urządzona,
- 4) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) dojścia, dojazdy, parkingi.

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

- 1) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m,
- 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów,
- 3) dojazd - z istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów komunikacyjnych, a także ulic poza obszarem planu.

**§ 33. 1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1ZP/US**.

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

- 1) zieleni urządzona,
- 2) terenowe usługi rekreacji i sportu.

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

- 1) pomniki, fontanny, oczka wodne, mała architektura,
- 2) ciągi piesze,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) toalety publiczne,
- 5) parkingi rowerowe wraz z zadaszeniem,
- 6) parkingi samochodowe dla obsługi usług rekreacji i sportu,
- 7) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wysokość toalet publicznych – maksimum 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu lub gzymsu,
- 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów dla toalet i wiat parkingów rowerowych,
- 3) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 34. 1.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **9ZP**.

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

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

- 1) terenowe usługi rekreacji i sportu,
- 2) pomniki, fontanny, oczka wodne, mała architektura,
- 3) ciągi piesze,
- 4) ścieżki rowerowe,
- 5) toalety publiczne,
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 7) na terenie 6ZP – przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 6 oraz droga dojazdowa do terenu 1ZN.

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

- 1) wysokość toalet publicznych – maksimum 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu lub gzymsu,
- 2) dopuszcza się swobodne kształtowanie dachów dla toalet,
- 3) dojazd do terenów- z istniejących i projektowanych dróg, a do terenu 1ZP – także poprzez teren 12MU.

**§ 35.** 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **1ZN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu zielen naturalną - łąki, zadrzewienia i zakrzaczenia.

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

- 1) wody powierzchniowe,
- 2) drogi dojazdowe,
- 3) ciągi piesze,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązuje ograniczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy cieków,
- 2) dojazd – z istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów komunikacyjnych, a także poprzez teren 5ZP.

**§ 36.** 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami od **1ZI** do **5ZI**.

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

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

- 1) zielen urządzona,
- 2) parkingi,
- 3) komunikacja – drogi, skrzyżowania, zjazdy, itp.,
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni terenu,
- 2) dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg, a do terenu 4ZI także poprzez teren 4KS.

**§ 37.** 1. Wyznacza się tereny kolejowe, ustanowione przez ministra właściwego ds transportu, oznaczone symbolami **1KK**, **3KK**, **4KK** i **6KK**.

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

- 1) linia kolejowa,
- 2) obiekty obsługi – dworzec, stacje przesiadkowe,
- 3) obiekty infrastruktury kolejowej,
- 4) muzeum (techniki, kolei, itp.).

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

- 1) usługi kultury, niewymienione w ust. 2 pkt 4,
- 2) usługi komercyjne,
- 3) handel detaliczny,
- 4) zieleń urządzone niska,
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 6) place, dojścia, dojazdy, parkingi,
- 7) na terenie 3KK – przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 6 oraz istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 8) na terenie 6KK - przeznaczenia wymienione w punktach od 1 do 6 oraz istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa jednorodzinna z usługami.

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

- 1) wysokość zabudowy - maksimum 3 kondygnacje nadziemne, tj. maksimum 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 2) dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci,
- 3) dojazd do terenów – z istniejących i projektowanych dróg.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny kolejowe, ustanowione przez ministra właściwego ds transportu, oznaczone symbolami **2KK** i **5KK**.

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

- 1) linia kolejowa,
- 2) przejazdy drogowe.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dojścia, dojazdy, parkingi,
- 3) dojazd do terenów – z istniejących i projektowanych dróg.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny upraw polowych, oznaczone symbolami **1RP** i **2RP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie - uprawy rolne.

3. Dopuszcza się dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Dojazd – z istniejących i projektowanych dróg.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-S**, **2KD-S**, od **1KD-G** do **5KD-G** od **1KD-Z** do **6KD-Z**, od **1KD-L** do **10KD-L**, od **1KD-D** do **24KD-D**, od **1KDW** do **18KDW**, **1KDJ**, **2KPJ**, od **1KX** do **6KX** oraz od **1KS** do **5KS**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-S** i **2KD-S** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczna droga krajowa klasy ekspresowej S-3 (zachodnia obwodnica Lubina) o szerokości wyznaczonej na podstawie wydanych decyzji o lokalizacji drogi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
  - b) publiczna droga klasy zbiorczej (ul. Jana Pawła II) w ciągu ulic **5KD-Z** i **6KD-Z**, o przebiegu bezkolizyjnym względem drogi **2KD-S**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) publiczna ulica wojewódzka klasy głównej na terenie 2KD-G,
  - b) publiczna ulica powiatowa klasy głównej, na terenie 4KD-G,
  - c) publiczna ulica miejska na terenach niewymienionych w lit. a i b,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) linia kolejowa pod ulicą 1KD-G,
  - b) ścieżka rowerowa,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-Z** do **6KD-Z** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) publiczna ulica powiatowa klasy zbiorczej na terenach 1KD-Z, 5KD-Z i 6KD-Z,
  - b) publiczna ulica miejska klasy zbiorczej na terenach niewymienionych w lit. a,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) ścieżka rowerowa,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-L** do **10KD-L** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica miejska klasy lokalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) ścieżka rowerowa,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość:
- a) ulic 3KD-L, 4KD-L, 9KD-L – 15 m,
  - b) ulic niewymienionych w literze a – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-D** do **24KD-D** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczna ulica miejska klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) ścieżka rowerowa,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość:
- a) ulic od 1KD-D do 7KD-D oraz od 12KD-D do 24KD-D – minimum 10 m,
  - b) ulic niewymienionych w literze a – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDW** do **18KDW** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica dojazdowa wewnętrzna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) ścieżka rowerowa,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość:
- a) ulicy 3KD-W – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,



b) ulic niewymienionych w literze a – minimum 10m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość – minimum 5m.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KX** do **6KX** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy przecinające poprzecznie ciąg,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 3) szerokość – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KS** do **5KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) parkingi,
  - b) garaże na terenie **4KS**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dojazd do terenów – z istniejących i projektowanych dróg.

**§ 41. 1.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1EE** do **14EE**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) stacja elektroenergetyczna 110/20 kV na terenie **14EE**,
- 2) obiekty, sieci i urządzenia energetyki.

3. Dojazd do terenów - z istniejących i projektowanych dróg.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Andrzej Górzyński**







Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXVI/275/13  
Rady Miejskiej w Lubinie  
z dnia 26 marca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego nr 50 miasta Lubina**

Nie uwzględnia się uwagi KGHM POLSKA MIEDŹ S.A., która wpłynęła do Urzędu Miejskiego w Lubinie w dniu 04.03.2013 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 50 miasta Lubina, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2013 r. do 25 lutego 2013 r., w części dotyczącej wprowadzenia w §11 ust. 4 zapisu, iż dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych do odzysku poprzez sprzedaż.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga KGHM POLSKA MIEDŹ S.A. dotyczyła zmiany zapisu §11 ust. 4 na:  
„Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych, o których mowa w ust.3 do:

- 1) *utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny,*
- 2) *wykorzystywania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystywanie odpadów:*
  - a) *jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,*
  - b) *do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,*
  - c) *do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,*
  - d) *do likwidacji zbędnych wyrobisk w tym szybów,*
  - e) *do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,*
  - f) *utwardzania dróg na dole kopalni,*
- 3) *budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,*
- 4) *podbudowy dróg,*
- 5) *utworzenia barier ziemnych,*
- 6) *wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,*
- 7) *wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych nieeksploatowanych części wyrobisk,*
- 8) *odzysku poprzez sprzedaż.”*

Prezydent Miasta Lubina zarządzeniem nr P0050.92.2013 z dnia 18 marca 2013 r. nie uwzględnił uwagi KGHM POLSKA MIEDŹ S.A. w części, dotyczącej dopuszczenia wykorzystania odpadów poprzez sprzedaż, natomiast uwzględnił uwagę w pozostałym zakresie. Rozpatrując nieuwzględnioną przez Prezydenta część uwagi KGHM POLSKA MIEDŹ S.A., wzięto pod uwagę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 – z późn. zm.), z których wynika, że zapis dotyczący sprzedaży odpadów nie mieści się w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 tej ustawy. W związku z powyższym, Rada Miejska, nie ma kompetencji do ustalania w planie o możliwości bądź braku możliwości sprzedaży odpadów.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Andrzej Górzyński**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXVI/275/13  
Rady Miejskiej w Lubinie  
z dnia 26 marca 2013 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Lubin oraz zasadach ich finansowania na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 50 miasta Lubina, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Andrzej Górzyński**