

WÓJT GMINY LUBIN

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBIN**

**Załącznik Nr 1 do uchwały nr.....2023
Rady Gminy Lubin z dnia 2023 r.**

TEKST UJEDNOLICONY
zmiany wprowadzono kolorem niebieskim

Lubin, 2023 r.

Opracowanie wykonane na zlecenie
Wójta Gminy Lubin

przez

Wrocławskie Biuro Urbanistyki
50 - 128 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 16/17

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki - główny projektant
dr inż. Anna Andrzejewska
mgr inż. Zbigniew Dudzik
mgr inż. Mikołaj Grobelny
mgr inż. Emilia Wartenberg
mgr Marek Woźniak

Współpraca:

mgr inż. arch. Andrzej Solski
mgr inż. arch. Krzysztof Wartenberg

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych
16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

1. Ustalenia ogólne
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów o różnym przeznaczeniu
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
7. Obszary inwestycji celu publicznego
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
15. Obszary zdegradowane
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi ujednolicony dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin uchwalony uchwałą Nr XXVII/271/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 26 lutego 2021 r., ze zmianą zainicjowaną uchwałą nr XL/410/2022 z dnia 13 czerwca 2022 r. wraz z uchwałą nr XLIII/425/2022 z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

Zmiana studium ma na celu dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Równocześnie wprowadza się zmiany w zakresie aktualnych granic obszarów zagrożenia powodziowego oraz ryzyka powodziowego, a także granic złóż kopalin a także lokalne zmiany granic obszarów funkcjonalnych.

Niniejsze opracowanie zostało oparte na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin uchwalonym uchwałą Nr LXIII/469/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 12 września 2018 roku. Jakkolwiek w znacznej części zachowuje ono aktualność w warstwie merytorycznej, szczególnie w odniesieniu do uwarunkowań, to zmiany wymagają niektóre kierunki rozwoju i konstrukcja dokumentu; niezbędne jest także dostosowanie treści studium do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr XLVI/296/2017 Rady Gminy Lubin z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

Studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej uwarunkowania oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- części graficznej określającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i stanowiącej przesłanki ustaleń kierunków tego zagospodarowania,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium zostało sporządzone zgodnie z zasadami koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, ustaleniami Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego oraz Strategią Rozwoju Gminy Lubin.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lubin na lata 2015-2030, przyjętą Uchwałą Nr XXVI/149/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 9 grudnia 2015 r. celem nadrzędnym rozwoju Gminy Lubin jest: „gmina przyjazna mieszkańcom, rozwijająca się w oparciu o zachowane walory przyrodniczo - kulturowe regionu, przedsiębiorczość mieszkańców i aktywność KGHM Polska Miedź S.A.”, zaś jednym z celów głównych w sferze gospodarczej – „rozwój gospodarczy gminy w oparciu o przedsiębiorczość mieszkańców i partnerską współpracę z kluczowymi podmiotami gospodarczymi, w tym KGHM Polska Miedź SA.”

Na potrzeby studium zostało sporządzone odrębne opracowanie - „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Lubin”.

Studium opracowano w granicach administracyjnych gminy. W części dotyczącej uwarunkowań przestrzennych dokonano analizy stanu istniejącego poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizy zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy. W części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego określono ustalenia w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, a także wytyczne ustaleń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy Gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny - obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące - są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni terenów zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,
- przeznaczenie uzupełniające - rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni terenów zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- teren - obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN

Uwarunkowania, stanowiące podstawę określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określone są również w formie graficznej w skali 1 : 25000, stanowiącej element załącznika nr 1.

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Gmina Lubin jest gminą wiejską. Położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, w powiecie lubińskim w odległości ok. 80 km na północny - zachód od Wrocławia. Powierzchnia gminy – ok. 290 km² (28 943 ha)

w tym:

- użytki rolne ok. 14.000 ha,
- lasy i grunty leśne ok. 11.000 ha,
- pozostałe grunty ok. 4000 ha;

Liczba ludności – 16 915 mieszkańców (wg stanu na 31 grudnia 2021 r., GUS).

Gmina Lubin sąsiaduje z gminami: Polkowice i Rudna (od północy), Ścinawa (od wschodu), Prochowice (od południowego - wschodu), Kunice i Miłkowice (od południa), Chojnów i Chocianów (od zachodu) i gminą miejską Lubin (centralnie). Gmina jest dla miasta Lubina, a także Legnicy atrakcyjnym terenem inwestycji mieszkaniowych.

Wg podziału administracyjnego w granicach gminy znajduje się 31 sołectw: Buczynka, Bukowna, Chróstnik, Czerniec, Dąbrowa Górna, Gogołowice, Gola, Gorzelin, Gorzyca, Karczowiska, Kłopotów, Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Księginice, Lisiec, Miłoradzice, Miłosna, Miroszowice, Niemstów, Obora, Osiek, Pieszków, Raszowa, Raszowa Mała, Raszówka, Siedlce, Składowice, Szklary Górne, Ustronie, Wierceń, Zimna Woda.

Sieć osadnicza, równomiernie rozmieszczona na całym obszarze gminy, nie wykazuje wyraźnych tendencji koncentracji wzdłuż szlaków komunikacyjnych bądź dolin rzecznych. Wiąże się to w dużym stopniu z przeważającym rolniczym charakterem gminy, gdzie do niedawna zdecydowana większość miejscowości pełniła wiodącą funkcję rolniczą. Centrum układu osadniczego tworzy miasto Lubin stanowiące regionalny ośrodek równoważenia rozwoju obsługujący część subregionu, w tym również cały obszar gminy w zakresie administracji, oświaty, kultury, służby zdrowia oraz sportu. Z obsługiwanymi miejscowościami połączony jest siecią dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Przez gminę z północnego-zachodu na południe przebiega droga krajowa szybkiego ruchu S3 relacji Szczecin-Jakuszyce, a ze wschodu na południowy wschód droga krajowa nr 36 łącząca Prochowice przez Lubin, Rawicz z Ostrowem Wielkopolskim, przez północną część gminy przebiega droga wojewódzka nr 292 łącząca Lubin z Głogowem, a przez zachodnią część gminy przebiega droga wojewódzka nr 335 łącząca Lubin z Chojnowem. Gmina posiada dogodne połączenia drogowe z Wrocławiem, Wołowem, Lubinem i Legnicą, Głogowem, Wschową, Rawiczem i Leszmem.

Główną funkcją gminy jest produkcja rolna, mieszkalnictwo, usługi oraz produkcyjna (eksploatacja surowców naturalnych - miedź, kruszywa).

Korzystne warunki klimatyczne, dobrej jakości gleby dla produkcji rolnej, zasobność surowców naturalnych oraz położenie w pobliżu ośrodków miejskich Lubina i Głogowa

determinują główne kierunki rozwoju gminy, które koncentrują się na funkcjach: rolniczej, mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz produkcyjnej.

Funkcja rolnicza, stopniowo wypierana wobec zachodzących przemian w gospodarce, wciąż ma istotne znaczenie w gminie, choć zauważa się utrwalanie tendencji zmniejszającej znaczenie rolnictwa w gminie. Świadczy o tym choćby zmniejszająca się powierzchnia użytków rolnych w gminie. Obecnie, funkcja rolnicza dominuje we wsiach, gdzie występują najlepsze gleby dla rolnictwa na wschodzie gminy: Niemstów, Księginice, Składowice, Ustronie, Czerniec, Siedlce, Dąbrowa Górna, na południu: Gogołowice, Miłoradzice, Raszowa, na południowym zachodzie: Bukowna, Lisiec, Wierceń oraz w centralnej części gminy, w otoczeniu miasta Lubina.

Silna pozycja funkcji mieszkaniowej i wzrost terenów pod tę funkcję wynika przede wszystkim ze zjawiska migracji ludności z miasta Lubin do okolicznych wsi w gminie. Z tego powodu największy przyrost terenów mieszkaniowych nastąpił we wsiach położonych w niedalekiej odległości od granicy z miastem Lubin - w Miroszowicach, Oborze, Osieku, a także w Chrótniku i Raszówce. W obrębie gminy Lubin, zwłaszcza w miejscowościach graniczących z Lubinem obserwuje się duży budowlany ruch inwestycyjny. Powstają nowe osiedla budownictwa jednorodzinnego, zabudowywane są wolne parcele wśród zabudowy wiejskiej. Nowa zabudowa powstająca wewnątrz starego siedliska przeważnie harmonizuje z krajobrazem historycznym oraz nie zaburza historycznej kompozycji przestrzennej. Jest to nowy rodzaj zabudowy, nie związany z tradycyjną zabudową wiejską; najczęściej są to domy jednorodzinne, często tworzące kolonie zakładane poza historycznym siedliskiem lub na jego krańcach. Enklawy takie powstały w Chrótniku, Gorzycy, Miłoradziach, Krzeczynie Wielkim i Oborze. Nowym elementem istotnym dla określenia struktury funkcjonalno – przestrzennej, jaki i powiązań obrębów wiejskich Gminy Lubin z Miastem Lubinem jest przebiegająca z północnego-zachodu na południe przez centralną część gminy Lubin oraz zachodnie, peryferyjnie położone rejony miasta Lubina droga krajowa szybkiego ruchu S3 relacji Szczecin-Jakuszyce. Droga ta wprowadza na odcinkach przebiegu przez miasto Lubin dodatkowy podział funkcjonalno – przestrzenny na tereny położone po jej wschodniej stronie, związane ze strukturą miejską i tereny otwarte, związane z jednostkami wiejskimi położonymi po zachodniej stronie.

Obok funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Lubin rozwijają się usługi podstawowe, głównie związane z obsługą mieszkańców oraz usługi komercyjne i produkcyjne. Ten kierunek rozwoju dominuje w miejscowościach zlokalizowanych w oddziaływaniu miasta Lubin oraz położonych wzdłuż dróg krajowych S3 i 36. Są to przede wszystkim wsie: Miroszowice, Osiek, Chrótnik, Obora, a także Krzeczyn Wielki i Szklary Górne.

Istotną rolę pełnią w gminie kopalnie rud miedzi i kruszyw towarzyszących oraz zakłady wzbogacania i przetwórstwa, zgrupowane w ramach KGHM Polska Miedź w granicach Legnicko – Głogowskiego Okręgu Miedziowego. Przemysł górniczy ma zasadnicze znaczenie dla rozwoju gminy oraz niebagatelny wpływ na zagospodarowanie gminy oraz stan i funkcjonowanie środowiska.

Funkcja rekreacyjna opiera się na lasach, które w południowej części gminy tworzą największe kompleksy. Lesistość gminy jest dość wysoka, wyższa od średniej dla województwa i kraju.

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów wynikają z obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Są to plany dla wszystkich obrębów w granicach gminy:

- 1) Buczynka - Uchwała nr XLVIII/359/2014 Rady Gminy Lubin z dnia 30 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 23.04.2014r. poz. 2084);

- 2) Bukowna - Uchwała nr IX/39/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.04.2015r. poz. 1584);
- 3) Chróstnik - Uchwała Nr XXXII/210/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2581);
- 4) Czerniec - Uchwała Nr XXX/181/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 30 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.04.2016 r. poz. 1962);
- 5) Dąbrowa Górna - Uchwała nr IX/37/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.04.2015 r. poz. 1582);
- 6) Gogołowice - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXVI/235/2016 z dnia 19 lipca 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 28.07.2016 r. poz. 3750);
- 7) Gola - Uchwała nr XXIII/122/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4155);
- 8) Gorzelin - Uchwała nr XXIII/124/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4157);
- 9) Gorzyca - Uchwała nr XXIII/121/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 20.10.2015 r. poz. 4274);
- 10) Karczowiska - Uchwała nr IX/36/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.04.2015 r. poz. 1581);
- 11) Kłopotów - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXI/202/2016 z dnia 18 kwietnia 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 25.04.2016 r. poz. 2163);
- 12) Krzeczyn Mały - Uchwała Nr XXXII/209/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2580);
- 13) Krzeczyn Wielki - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XL/263/2016 z dnia 4 listopada 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.11.2016 r. poz. 5234);
- 14) Księginice - Uchwała nr XXIII/119/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r.; (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4153);
- 15) Lisiec - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXIX/246/2016 z dnia 12 października 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 26.10.2016 r. poz. 4768);
- 16) Miłoradzice - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXX/184/2016 z dnia 30 marca 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.04.2016 r. poz. 1964);
- 17) Miłosna - Uchwała nr XXIII/117/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4151);

- 18) Miroszowice - Uchwała nr XLVIII/360/2014 Rady Gminy Lubin z dnia 30 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 23.04.2014 r. poz. 2085);
- 19) Niemstów - Uchwała Nr XXXII/206/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2577);
- 20) Obora - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XL/262/2016 z dnia 4 listopada 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.11.2016 r. poz. 5233);
- 21) Osiek - Uchwała Nr XXXII/207/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2578);
- 22) Pieszków - Uchwała Nr XXXII/208/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2579);
- 23) Raszowa - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXX/183/2016 z dnia 30 marca 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 25.04.2016 r. poz. 2161);
- 24) Raszowa Mała - Uchwała nr IX/38/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.04.2015r. poz. 1583);
- 25) Raszówka - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XL/260/2016 z dnia 4 listopada 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.11.2016 r. poz. 5231);
- 26) Siedlce - Uchwała Nr XXXII/205/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.05.2016 r. poz. 2576);
- 27) Składowice - Uchwała nr XXIII/118/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r.; (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4152);
- 28) Szklary Górne - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXX/185/2016 z dnia 30 marca 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.04.2016 r. poz. 1965);
- 29) Ustronie - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXX/182/2016 z dnia 30 marca 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.04.2016 r. poz. 1963);
- 30) Wierceń - Uchwała nr XXIII/120/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r.; (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12.10.2015 r. poz. 4154);
- 31) Zimna Woda - Uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXI/201/2016 z dnia 18 kwietnia 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 25.04.2016 r. poz. 2162).

Ponadto zostały uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów dla wybranych fragmentów w związku z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Raszowa - Uchwała Nr VII/27/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 6 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 16.03.2015 r. poz. 1162). Planem miejscowym objęto obszar,

- przewidzianego do eksploatacji, udokumentowanego w kat. C1 złoża kruszywa naturalnego „Raszowa”;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Lubin obejmującego tereny położone w obrębach Czerniec, Siedlce, Księginice, Składowice, Ustronie, w granicach przebiegu linii 2 x 400 kV - część „A” - Uchwała Nr IX/40/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.04.2015 r. poz. 1585);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Lubin obejmującego tereny położone w obrębach Czerniec, Siedlce, Księginice, Składowice, Ustronie, w granicach przebiegu linii 2 x 400 kV - część „B” - Uchwała Nr XXV/145/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 24 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30.11.2015 r. poz. 5103);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Pieszków - Uchwała Nr LX/426/2018 Rady Gminy Lubin z dnia 8 maja 2018 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 18.05.2018 r. poz. 2654);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Obora - Uchwała Nr IV/48/2019 Rady Gminy Lubin z dnia 5 lutego 2019 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 19.02.2019 r. poz. 1136);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki - Uchwała Nr IV/49/2019 Rady Gminy Lubin z dnia 5 lutego 2019 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 19.02.2019 r. poz. 1137);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Krzeczyn Mały - Uchwała Nr IV/50/2019 Rady Gminy Lubin z dnia 5 lutego 2019 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 19.02.2019 r. poz. 1138);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Księginice - Uchwała Nr IV/51/2019 Rady Gminy Lubin z dnia 5 lutego 2019 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 19.02.2019 r. poz. 1139);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Obora, Krzeczyn Mały i Krzeczyn Wielki - Uchwała Nr IV/52/2019 Rady Gminy Lubin z dnia 5 lutego 2019 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 19.02.2019 r. poz. 1140).
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Pieszków - Uchwała Nr XXVIII/286/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 30 marca 2021 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.04.2021 r. poz. 1987);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Karczowiska - Uchwała Nr XL/407/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 13 czerwca 2022 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 07.07.2022 r. poz. 3542);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Gola - Uchwała Nr XXVIII/287/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 30 marca 2021 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.04.2021 r. poz. 1988);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Gogołowice - Uchwała Nr XXVIII/288/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 30 marca 2021 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 21.04.2021 r. poz. 1989);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Raszówka - Uchwała Nr XLVI/435/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 24 października 2022 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 10.11.2022 r. poz. 5408);
 - zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Raszowa - Uchwała Nr XLVIII/461/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 19 grudnia 2022 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 05.01.2023 r. poz. 101);

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Miroszowice - Uchwała Nr LI/500/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 27 marca 2023 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 14.04.2023 r. poz. 2468);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla fragmentu obrębu Szklary Górne obejmującego obszar kopalni piasku „Obora” - Uchwała Nr LII/510/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 8 maja 2023 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Raszkówka - Uchwała Nr LIII/526/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 29 maja 2023 r.
- zmiana mpzp gminy Lubin dla obrębu Chróstnik - Uchwała Nr LIII/525/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 29 maja 2023 r.

Powyższe plany stanowią podstawę wszelkich decyzji administracyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a także podstawową przesłankę określenia kierunków przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Analiza stanu dotychczasowego zainwestowania terenów, stanu ładu przestrzennego, środowiska, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego pozwala na wyróżnienie na obszarze gminy niżej wymienionych struktur funkcjonalno – przestrzennych:

- obszary koncentracji zabudowy o mieszanych funkcjach - mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i działalności gospodarczej,
- obszary aktywności gospodarczej,
- obszary zieleni – kulturowe,
- obszary rolnicze,
- obszary leśne oraz przyrodnicze.

Obszary koncentracji zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – gospodarczej lub usługowej, powstałe w wyniku historycznie ukształtowanych układów osadniczych, w większości o metryce średniowiecznej, podlegających sukcesywnemu rozwojowi jako układy ulicowe lub wielodrożnicowe, występują wzdłuż dróg głównych, zbiorczych, lokalnych lub dojazdowych.

Obszary aktywności gospodarczej występują z różnym natężeniem w granicach całej gminy, niemniej największym obecnie funkcjonującym obszarem jest obszar działalności górniczej KGHM w rejonie miejscowości Szklary Górne i Obora.

Obszary zieleni – kulturowe powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, stanowią tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, ogrody oraz parki przy pałacach i dworach, powiązane funkcjonalnie z siedzibami i tworzące spójną kompozycję przestrzenną, miejsca pozostałości historycznych obiektów i ich ekspozycji lub miejsca pochówku – cmentarze. Obszary te występują w większości miejscowości.

Zasoby ziemi rolniczej w gminie wynoszą ok. 14.000 ha użytków rolnych. Dominujący udział w strukturze użytków rolnych mają grunty orne, stanowiąc 76 % ich ogólnej powierzchni, udział trwałych użytków zielonych stanowi 18 %. W granicach obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej występują pojedyncze zespoły zabudowy związanej z produkcją rolną, głównie zwierzęcą, lecz nie wskazuje to na tendencję rozpraszania zabudowy.

Lasy zajmują powierzchnię ok. 11.000 ha. Większość lasów na terenie gminy (oprócz lasów na siedliskach wilgotnych) to lasy o warunkach korzystnych dla rekreacji.

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Obszar gminy charakteryzuje ukształtowanie równinne, urozmaicone lokalnymi obniżeniami oraz wzniesieniami morenowymi. Wysokości wahają się od 90 do 150 m n.p.m. Najwyższe wzniesienie - 192,6 m n.p.m. (w okolicach Krzeczyna Małego). Najniżej położone punkty wysokościowe wyznaczają dna dolin rzecznych.

Pod względem fizyczno – geograficznym obszar gminy znajduje się w zasięgu dwóch makroregionów: Wału Trzebnickiego (część północno-wschodnia) oraz Niziny Śląsko-Łużyckiej. Krajobraz przeważającej części gminy jest równinny i monotony, z cechami krajobrazu staroglacjalnego. W zachodniej i południowo-zachodniej części gminy krajobraz ma bardziej zróżnicowany charakter o pochodzeniu młodoglacjalnym.

Gminę Lubin charakteryzuje bogactwo występowania surowców naturalnych, których kopaliny złóż udokumentowano w gminie w całości lub częściowo. Występują tu surowce metaliczne, do których zalicza się rudy miedzi i srebra, surowce energetyczne w postaci węgla brunatnego, surowce chemiczne w postaci anhydrytów oraz surowce skalne.

W południowej części gminy przeważają gleby brunatne właściwe w mozaice z glebami płowymi oraz czarnymi ziemiami, występującymi głównie w obniżeniach terenu. Im dalej na północ większy udział mają gleby płowe, wśród których płatami występują gleby rdzawe, brunatne właściwe i w małych ilościach czarne ziemie.

Mady występują w dolinach cieków lokalnych (rejon Buczynki, Gorzelina, Raszowa, Księginic, Niemstowa, Krzeczyna Małego) oraz w dolinie Czarnej Wody, a także leżące w ich sąsiedztwie gleby murszowe (na wschód od Goli, w okolicy Kłopotowa, Dąbrowy Górnej, Krzeczyna Małego, Liśca i Szklar Górnych).

Wartość użytkowa gleb określana jest poprzez klasyfikację bonitacyjną. Największy procent gruntów ornych (39,6 %) znajduje się w klasie IV. Szczegółowa klasyfikacja bonitacyjna gleb gminy przedstawia się następująco:

- gleby bardzo dobre (I, II klasa) – 0,6 %,
- gleby dobre (III klasa) – 26,3 %,
- gleby średnie (IV klasa) – 39,6 %,
- gleby słabe (V, VI klasa) - 33,1 %

Grunty rolne o wysokiej wartości bonitacyjnej dominują w centralnej części gminy wiejskiej Lubin. Stanowią one niespełna ¼ ogólnej powierzchni użytków rolnych. Większe kompleksy tych gruntów, użytkowane rolniczo, winny być chronione przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze.

Użytki zielone, średnie zajmują głównie doliny rzeczne.

Powierzchnia gruntów leśnych stanowi ok. 38 % powierzchni gminy. Lasy państwowe w gminie pozostają pod nadzorem Nadleśnictwa Lubin oraz Nadleśnictwa Legnica.

W składzie siedliskowym przeważa bór mieszany świeży, las mieszany świeży oraz las świeży. Na siedliskach borowych, lasu mieszanego świeżego i lasu mieszanego wilgotnego w składzie gatunkowym przeważa sosna pospolita (ponad 77% w obrębie Lubin-Nadleśnictwo Lubin i ponad 57 % na obszarze Nadleśnictwa Legnica). Drugim, co do ilości, gatunkiem panującym jest dąb (9,61 % w obr. Lubin i ponad 21 % w Nadleśnictwie Legnica), występujący na siedliskach łęgowych. W obniżeniach terenu oraz dolinach rzecznych na

siedliskach wilgotnych przy dominującym drzewostanie dębowym występuje domieszka innych gatunków liściastych, takich jak: olcha, brzoza, jesion i inne.

Prawie wszystkie lasy na obszarze gminy to lasy ochronne. Wiodącymi kategoriami ochronności są „lasy w granicach administracyjnych miast i odległości do 10 km od granic miast liczących ponad 50 tysięcy mieszkańców” oraz „lasy stanowiące drzewostany uszkodzone na skutek działalności przemysłu”. Niewielką ilość stanowią lasy rezerwatowe.

Wody powierzchniowe

Sieć hydrograficzna gminy jest słabo wykształcona. Wszystkie ciekі posiadają typowy charakter cieków nizinnych, wolno płynących, bez wyraźnych własnych dolin, przepływy nie są duże, zależą od warunków atmosferycznych.

Na terenie gminy przebiegają następujące działy wodne:

- wododziały II rzędu wyznaczone dla dorzeczy Bobru, Zimnicy i Kaczawy;
- wododziały III rzędu wyznaczone w dorzeczu Zimnicy dla cieków: Baczyna, Małomicki Potok i Niemstowski Potok;
- wododziały IV rzędu wyznaczone w dorzeczu Szprotawy dla ciekі Zielenica oraz w dorzeczu Czarnej Wody dla ciekі Płesawa.

Większa część gminy leży w zlewni Odry, w dorzeczu rzeki Zimnicy – lewobrzeżnego dopływu Odry. Niewielka część terenu po wschodniej granicy gminy na wysokości Miłosnej znajduje się w zlewni niewielkiej rzeki o nazwie Jastrzębia, będącej też lewym dopływem Odry. Południowa część gminy poprzez ciekі Kaczorek i Czarna Woda należy do dorzecza Kaczawy będącej lewym dopływem Odry. Małe bezimienne ciekі zachodnich krańców gminy należą do dorzecza Szprotawy; największy z nich – Zielenica przepływa przez Szklary Górne. Dopływami największej rzeki gminy – Zimnicy na terenie gminy są następujące ciekі: Baczyna, Niemstowski Potok (Nowa Młynówka), Małomicki Potok oraz liczne niewielkie bezimienne ciekі. Cała rzeka Zimnica i jej dopływy są uregulowane.

Drugim co do wielkości ciekіem w gminie jest Baczyna – prawobrzeżny dopływ Zimnicy. Bierze swój początek w lasach na południowy zachód od miejscowości Chrótnik w okolicy wsi Gorzyca na wysokości 150 m n.p.m.

Małomicki Potok jest lewobrzeżnym dopływem Zimnicy, swój początek bierze w obszarze moreny czołowej w rejonie wsi Gola na wysokości ok. 175 m n.p.m., płynąc z kierunku północnego na południowy uchodzi do Zimnicy na terenie miasta Lubina krytym kanałem.

Niemstowski Potok (Nowa Młynówka) przepływa na południe od wsi Pieszków, z kierunku zachodniego na północny wschód. Źródła jego znajdują się w rejonie Gorzelina na wysokości 136 m n.p.m. Koryto ciekі jest wąskie i płytkie, płynie płaskim i podmokłym terenem. Niemstowski Potok jest drugim prawym dopływem Zimnicy, wpada do niej już za wschodnią granicą gminy.

Dębniak przepływa przez północno-wschodnią część gminy. Źródła ciekі znajdują się przy północno-wschodnich krańcach granicy gminy, za Ustroniem, niedaleko przysiółka Zalesie na wysokości się. 185 m n.p.m. Dębniak jest prawym dopływem Przychowskiej Strugi (poza granicami gminy), wpadającej poniżej Ścinawy do Odry.

Jastrzębia jest ciekіem, którego wycinek zlewni znajduje się we wschodniej części gminy, w rejonie wsi Miłosna i Gogołowice. Śwój początek bierze w rejonie wsi Miłosna na wysokości ok. 127,5 m n.p.m. Jastrzębia od granic gminy płynie w kierunku wschodnim i w rejonie miejscowości Grzybów w gminie Ścinawa wpada do Odry.

Kaczorek jest głównym ciekіem odwadniającym południowo-wschodnią część gminy. Wypływa on w pobliżu wsi Gorzelin na wysokości ok. 140 m n.p.m., płynie dalej w kierunku południowo-wschodnim i wpada do Kaczawy w Szczytnikach nad Kaczawą jako jej lewobrzeżny dopływ. Kaczorek zasila stawy hodowlane w miejscowości Raszowa Mała.

Przez południowo-zachodni obszar gminy przepływa Czarna Woda wraz z jej lewobrzeżnymi małymi dopływami (z rejonu Wiercienia, Zimnej Wody i Liśca). Źródła Czarnej Wody znajdują się na terenie gminy Gromadka w powiecie bolesławieckim.

Płesawa jest małym ciekim o długości całkowitej 2,2 km, posiada kierunek północ – południe i przepływa na zachód od Zimnej Wody, jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Czarna Woda na obszarze gminy.

Zielenica jest głównym ciekim odwadniającym północno-zachodni fragment obszaru gminy. Położona ona jest w zlewni Szprotawy (dopływ Bobru) z odwodnieniem generalnie w kierunku zachodnim. Przepływa przez Szklary Górne, w tym też rejonie bierze swój początek.

W systemie wodnym powierzchniowym znajdują się również zbiorniki wodne i znaczące stawy hodowlane. Zbiorniki wodne o większej powierzchni występują w rejonie Szklar Górnich, Buczynki, Bukownej, miejscowości Lisiec, Miłoradzic, Pieszkowa, Raszków, Raszowej, Raszowej Małej, Ustronia.

W gminie zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Czarna Woda, dla której wyznaczono strefy szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przekazanymi przez RZGW w 2015 r. mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.

Wody podziemne

Według Mapy Hydrogeologicznej Polski gmina Lubin położona jest w Regionie Przedśudeckim, podregionie legnickim i rejonie Chocianowa i Ścinawy.

Na obszarze gminy Lubin kryteria użytkowości spełniają piętra wodonośne czwartorzędu i trzeciorzędu. Ze względu na zasobność i niewielką głębokość zalegania główne źródło zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy i miasta Lubina stanowi poziom czwartorzędowy.

Miażdżość warstw wodonośnych poziomu czwartorzędowego wynosi od 0,5 m do 10,0 m. Największe miażdżości warstw obserwuje się w północnej i północno-zachodniej części gminy oraz w części centralnej w rejonie miejscowości Osiek.

Zwierciadło wody ma charakter swobodny lub – w przypadku występowania warstwy wodonośnej pod utworami nieprzepuszczalnymi (gliny lub iły) – charakter subartezyjski. Zwierciadło wody występuje na głębokości od 0,5 m w dolinach cieków wodnych do ponad 20,0 m od powierzchni terenu w strefie spiętrzonej moreny w północnej i północno-zachodniej części gminy wzdłuż drogi Lubin – Polkowice.

Poziom wodonośny trzeciorzędu tworzy typ zbiornika o charakterze subartezyjskim, w którym zwierciadło wody stabilizuje się średnio od 0,0 do 20,0 m poniżej powierzchni terenu. Warstwy wodonośne reprezentowane są przez piaski średnio i drobnoziarniste.

Poziom pstrego piaskowca występuje w północnej części gminy. Piaskowce cechują się słabą przepuszczalnością. Wody mają charakter intergranularny lub charakter szczelinowy, występują wtedy w strefach zaangażowania tektonicznego. Cechuje je ciśnienie hydrostatyczne w wielkości około 30 atm.

Wody poziomu cechsztyńskiego występują w wapieniach i dolomitach. Mają wyłącznie charakter szczelinowy, przepuszczalność uzależniona jest od stopnia zaburzeń tektonicznych. Ciśnienie hydrostatyczne kształtuje się od 50 do 70 atm.

Wzdłuż linii Osiek – Krzeczyn Wielki i Krzeczyn Mały – Szklary Górne pod osadami trzeciorzędowymi lub cechsztyńskimi zalega poziom czerwonego spągowca. Poziom ten cechuje napięte zwierciadło wody, krążenie wody ma charakter intergranularny.

Zbiorniki wód podziemnych

Dla zbiorników wód podziemnych na terenie gminy Lubin wydzielono obszary ochrony. Są to Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 316 obejmujący centralną i południowo – wschodnią część gminy oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska obejmujący wschodni fragment obszaru gminy – okolice miejscowości Gogołowice.

Ochrona przyrody

Na terenie gminy wiejskiej Lubin występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody i stanowiące elementy krajowego lub regionalnego systemu ochrony przyrody:

- 1) rezerwat przyrody „Zimna Woda”
- 2) specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Źródłiska koło Zimnej Wody”
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”
- 4) gatunki chronionych roślin i zwierząt
- 5) pomniki przyrody.

Wpływ warunków środowiskowych na możliwość rozwoju gminy Lubin można określić jako sprzyjający, a rozpoznanie wymagań dotyczących ochrony cennych zasobów przyrodniczych i wynikających stąd ograniczeń, wskazuje, że nie stanowią one istotnych barier dla rozwoju nowoprojektowanych funkcji.

W zakresie krajobrazu kulturowego wartości wykazują układy ruralistyczne centralnych części wsi, a także zabytkowe układy pałacowo - parkowe.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Uchwałą Nr XIX/184/2020 z dnia 11.05.2020 r. Rada Gminy Lubin przyjęła Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Lubin na lata 2020 - 2023.

Powyższy dokument zawiera wykaz obiektów i terenów objętych ochroną zabytków, w tym:

- rejestr zabytków nieruchomych obejmujący 76 zespołów i obiektów,
- rejestr zabytków archeologicznych obejmujący 18 stanowisk,
- gminną ewidencję zabytków gminy Lubin obejmującą łącznie 791 kart adresowych zabytków nieruchomych, w tym 331 kart adresowych założonych dla historycznych układów ruralistycznych wsi, zespołów i układów przestrzennych, zabytków architektury i budownictwa oraz założeń zielonych (parki, cmentarza, aleje) i 460 kart adresowych założonych dla stanowisk archeologicznych i obszarów chronionych.

Wykaz ten może podlegać dalszej aktualizacji i stanowi przesłankę określenia zasad ochrony zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zawartą w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Gminy Lubin oceną stanu zachowania i funkcjonowania środowiska kulturowego na obszarze gminy na uwagę i ochronę zasługują szczególnie:

1) Zabytki archeologiczne

Do najstarszych śladów obecności ludzi na tym terenie należą znaleziska z okresu mezolitu. Są to jednak odkrycia jednostkowe. Natomiast znacznie liczniej występują stanowiska datowane na neolit (tzw. młodsza epoka kamienia - 5000/4500–1800 l p.n.e.) oraz relikty osadnictwa kultury łużyckiej (ok. 1300 –400 l p.n.e.), kultury przeworskiej (II wiek p.n.e. – IV wiek n.e.), z okresu średniowiecza (wczesne średniowiecze VI – początek XIII wieku, późne średniowiecze XIII-XV wiek).

2) *Historyczne układy przestrzenne miejscowości*

Większość miejscowości gminy Lubin posiada metrykę średniowieczną. Wykształcone układy osadnicze to wsie ulicowe (Chrótnik, Krzeczyn Wielki, Niemstów, Obora, Osiek, Pieszków, Szklary Górne, Wiercień, Zimna Woda) oraz wsie o układach wielodrożnych: Gogołowice, Lisiec, Miłoradzice. Odrębną grupą miejscowości w gminie Lubin są wsie zakładane po 1773 r., na podstawie reskryptu wydanego przez Fryderyka Wielkiego, w którym nakazał lokację nowych wsi, obiecując pomoc ze strony państwa. W wyniku tej wewnętrznej kolonizacji powstały osady zakładane przez właścicieli majątków (np. Gorzyca-Bolanów, część wsi Obora, zwana w przeszłości Oborą Nową, Zalesie - obecnie przysiółek wsi Składowice), bądź przez gminy miejskie (np. Karczowiska, Szklary Górne kolonia Lubków). Były to niewielkie osady lokalizowane na marnych gruntach, złożone pierwotnie z kilku, bądź kilkunastu domostw, które w zasadzie się nie rozwinęły poza pierwotny zasięg kolonii.

Na terenie gminy zachowane są historyczne struktury osadnicze. Obecność we wsi siedziby szlacheckiej w oczywisty sposób rzutowała na ukształtowanie przestrzenne miejscowości. Wsie przy majątkach charakteryzowały się drobną parcelacją i ciasną, skromną zabudową parcel. Odmienny układ przestrzenny miały dawne wsie kmiece, gdzie siedliskowe działki tej zamożniejszej społeczności wiejskiej były większe od zagrodniczych a zabudowa wyróżniała się okazałością budynków - przykładowo zachodnia część Krzeczyna Wielkiego.

We współczesnym krajobrazie istotną rolę odgrywają współczesne osiedla zabudowy mieszkaniowej. Realizacje te nie zaburzają jednak historycznych układów wiejskich. Nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej w większości wsi realizowane są na zasadzie kontynuacji i przedłużenia dawnych siedlisk.

Z punktu widzenia ochrony historycznych struktur przestrzennych niekorzystny proces dokonał się w miejscowości Krzeczyn Wielki. W wyniku poszerzenia granic administracyjnych miasta Lubina zaburzona została struktura wsi - podzielone zostało historyczne siedlisko, poprzez włączenie do miasta części miejscowości z kościołem parafialnym.

3) *Zabytki sakralne*

Wśród chronionych wpisem do rejestru zabytków obiektów sakralnych większość wzmiankowana była już w XIII w., jednak obecnie stojące kościoły powstały w wiekach późniejszych. Są to w przeważającej części skromne, jednonawowe świątynie z wieżami, o bryle jeszcze gotyckiej, noszące ślady licznych, późniejszych przebudów. Są to otoczone cmentarzami świątynie w Chrótniku, Czerńcu, Gogołowicach, Gorzycy, Miłoradzicach, Niemstowie, Oborze, Osieku, Pieszkowie, Siedlcach, Szklarach Górnych i Zimnej Wodzie. Na uwagę zasługują także późnobarokowe budowle - katolicki kościół w Zimnej Wodzie i w Czerńcu oraz kościół w Raszowej.

Obiekty sakralne gminy Lubin użytkowane są zgodnie z swym pierwotnym przeznaczeniem i zachowane w dobrym stanie. Systematycznie prowadzone są przy nich prace remontowe i konserwatorskie, również dofinansowywane z budżetu gminy Lubin.

4) *Założenia rezydencjonalne*

Krajobraz kulturowy gminy Lubin tworzą liczne dawne założenia rezydencjonalne. Przykładami najstarszych siedzib są zachowane, czytelne w krajobrazie grodziska m.in. w Bukownej, Liścu, Miłoradzicach, Raszowej Małej, Ustroniu oraz relikty średniowiecznej wieży mieszkalnej w Chrótniku. Przy majątkach ziemskich zakładano od XVI w. rezydencje szlacheckie. Pałace w Chrótniku i Szklarach Górnych, wiązane z nazwiskami wybitnych architektów śląskich Martina Franza i Johanna Blasiusa Peintnera, uznawane są za jedne z okazalszych na Śląsku. Pałac w Chrótniku pozostający od lat 70. XX w. w ruinie, jest obecnie odbudowywany. Podobnie pałac w Krzeczynie Małym jest w trakcie prac remontowych.

5) Tereny pocmentarne

Znaczącym elementem w krajobrazie miejscowości są zakładane od pocz. XIX w. już poza granicami siedlisk cmentarzy i miejsca pocmentarne - zachowane w swych pierwotnych granicach i widoczne w krajobrazie w postaci przeważnie regularnego obsadzenia prostokątnej działki.

Tereny dawnych i obecnych cmentarzy pozostają w zdecydowanej większości zadbane i uporządkowane. Teren nieczynnego cmentarza w Osieku, pozostający własnością gminną jest przekształcony na zieleń parkową.

5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Brak audytu krajobrazowego dla gminy Lubin.

6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Wg struktury wieku mieszkańców gminy Lubin 64,5% jest w wieku produkcyjnym, 20,2% w wieku przedprodukcyjnym, a 15,3% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. W gminie Lubin na 1000 mieszkańców pracuje 71 osób. 48,4% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, 51,6% mężczyźni. 9,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Lubin pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 34,8% w przemyśle i budownictwie, a 21,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

W 2017 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Lubin wynosiło 7.515,99 PLN, co odpowiada 166,00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Istnieją tendencje do rozwijania działalności gospodarczej pozarolniczej, handlowej i produkcyjnej (wytwarzania i sprzedaży własnych produktów). W gminie Lubin w roku 2017 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1601 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1316 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 138 nowych podmiotów, a 110 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Lubin najwięcej (79) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (1553) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 4,6% (74) podmiotów jako rodzaj działalności deklaroowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklaroowało 20,7% (332) podmiotów, a 74,6% (1195) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Lubin najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (25,8%) oraz budownictwo (13,9%).

W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 51,6%. Średni wiek mieszkańców wynosi 38,6 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Gmina Lubin ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 16. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 1,04 na 1000 mieszkańców gminy Lubin. W 2017 roku urodziło się 156 dzieci, w tym 71 dziewczynek i 85 chłopców. Średnia waga noworodków to 3343 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,98 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz porównywalny do współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

64,5% mieszkańców gminy Lubin jest w wieku produkcyjnym, 20,2% w wieku przedprodukcyjnym, a 15,3% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Na 1000 ludności gminy Lubin przypada 7,93 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju.

4123 mieszkańców gminy Lubin jest w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata), w tym 1954 kobiet oraz 2169 mężczyzn. Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 17,3% ludności posiada wykształcenie wyższe, 3,3% wykształcenie policealne, 11,2% średnie ogólnokształcące, a 19,9% średnie zawodowe. Wykształceniem zasadniczym zawodowym legitymuje się 24,9% mieszkańców gminy Lubin, gimnazjalnym 4,7%, natomiast 17,5% podstawowym ukończonym. 1,1% mieszkańców zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej.

Oświata i wychowanie

W gminie Lubin istnieje 6 placówek szkolnictwa podstawowego oraz ośrodek szkolno-wychowawczy w Szklarach Górnych.

Wychowanie przedszkolne obejmuje 10 placówek w tym 1 przedszkole i 9 punktów przedszkolnych oraz 1 klub dziecięcy. Oddziały przedszkolne funkcjonują przy szkołach podstawowych, natomiast klub dziecięcy stanowi formę opieki przeznaczoną dla najmłodszych dzieci w wieku 1-3 lat. W Osieku funkcjonuje niepubliczny żłobek Biała Żyrafa oraz niepubliczne przedszkole o tej samej nazwie.

Zdrowie

W zakresie leczenia zamkniętego Gmina Lubin obsługiwana jest przez szpitale w Lubinie, Legnicy oraz we Wrocławiu. W gminie działają ośrodki zdrowia, w Miłoradzicach prowadzony przez Centrum Diagnostyczno – Terapeutyczne Medicus sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, w Raszówce, Siedlcach, i Szklarach Górnych prowadzone przez Niepubliczny zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Medycyny Pracy sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie oraz punkt apteczny w Raszówce.

Kultura

Usługi kultury reprezentowane są przez:

- Ośrodek Kultury Gminy Lubin,
- Gminną Bibliotekę Publiczną w Raszówce z filiami w Miłoradzicach, Chrótniku, Księginicach, Niemstowie, Oborze oraz punktem bibliotecznym w Zimnej Wodzie,
- świetlice wiejskie w 25 obrębach.

Na terenie gminy funkcjonują kościoły w miejscowościach: Chrótnik, Czerniec, Dąbrowa Górna, Gogołowice, Gorzyca, Miłoradzice, Niemstów, Obora, Osiek, Pieszków, Raszowa, Siedlce, Szklary Górne, Zimna Woda.

Sport rekreacja

Na terenie gminy Lubin działa 12 klubów sportowych.

Większość miejscowości posiada ogólnodostępne boiska do piłki nożnej.

Usługi

Usługi handlowe są stosunkowo dobrze rozwinięte, występują niemal we wszystkich miejscowościach. Są to na ogół prywatne sklepy z artykułami spożywczo - przemysłowymi,

odzieżowymi, chemicznymi i posiadają charakter usług wbudowanych. Istnieje również kilka placówek gastronomicznych. W miejscowości Miłosna znajduje się stacja paliw.

W Lubinie działa Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, z którą na terenie gminy współpracuje dziewięć jednostek ochotniczej straży pożarnej w Niemstowie, Księginicach, Zimnej Wodzie, Raszówce, Szklarach Górnych, Krzeczynie Wielkim, Czerńcu, Raszowej oraz Gorzycy.

Mieszkania

W 2017 roku w gminie Lubin oddano do użytku 105 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 6,73 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Lubin to 5 032 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 329 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. W 2016 roku 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Lubin to 5,22 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku w gminie Lubin to 143,80 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,81% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,64% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,96% mieszkań posiada łazienkę, 85,06% korzysta z centralnego ogrzewania, a 48,81% z gazu sieciowego.

7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Dominującym elementem oddziałującym na warunki życia są zagrożenia i uciążliwości powodowane przez wzrastający ruch samochodowy oraz zakłady przemysłowe. Transport samochodowy jest głównym generatorem zanieczyszczenia powietrza szczególnie wzdłuż dróg krajowych oraz dróg wojewódzkich. Pomiar poziomu hałasu przeprowadzone na terenie powiatu lubińskiego wykazywały we wszystkich punktach (Karczowiska, Chrótnik, Krzeczyn Mały, Gogołowice, Siedlce, Osiek) przekroczenie wartości dopuszczalnych czyli poziom 70 dB przyjętą za bardzo uciążliwą. Wraz z oddaniem trasy szybkiego ruchu S3, problem ten w znacznym stopniu został zredukowany, przynajmniej w odniesieniu do bardzo uciążliwego ciężkiego ruchu tranzytowego.

Stan czystości powietrza w gminie nie jest zadowalający. Do największych punktowych emitorów zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w skali całego województwa dolnośląskiego, należy zlokalizowana na terenie gminy miejskiej Lubin elektrociepłownia należąca do firmy „Energetyka” Sp. z o.o. w Lubinie. Ponadto do głównych źródeł emisji w województwie zaliczono następujące zakłady zlokalizowane w otoczeniu gminy wiejskiej Lubin:

- KGHM Polska Miedź S.A. - Oddział Huta Miedzi „Głogów I”
- Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Legnicy

Znaczący wpływ na stan czystości powietrza, szczególnie w przypadku stężeń chwilowych na obszarze gminy mają lokalne źródła emisji. Do największych z nich należą źródła związane z przemysłem wydobywczo-przeróbczym miedzi skupionym w KGHM "Polska Miedź" S.A. tj. ZG "Lubin" oraz źródła związane z procesami spalania paliw. Przeważająca ilość emitorów zlokalizowana jest w granicach miasta Lubina. Obszar gminy charakteryzuje się ponadto transgraniczną migracją zanieczyszczeń gazowych, głównie z

terenu Niemiec i Czech. Migracja ta wpływa na tło zanieczyszczeń na tym terenie.

Oprócz źródeł przemysłowych szczególnie uciążliwe dla mieszkańców są zanieczyszczenia komunikacyjne oraz skupiska „niskich źródeł emisji”, które wiążą się zwykle z dużym zagęszczeniem zabudowy o ogrzewaniu indywidualnym. Najwyższe średniodobowe stężenia zanieczyszczeń notowane są z tego powodu w sezonie grzewczym. Ogrzewanie stanowi, zgodnie z danymi emisyjnymi, główne źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie powiatu.

Ilość i jakość wód powierzchniowych i podziemnych decyduje bezpośrednio o warunkach życia. Ze względu na wieloletnią działalność przemysłową, stan czystości wód powierzchniowych na omawianym terenie jest niezadowolający. Źródła rzeki Zimnicy znajdują się w strefie oddziaływania obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych „Gilów”, który pełnił również rolę awaryjnego zbiornika retencyjnego do zrzutu nadmiaru wody nadosadowej z sąsiedniego obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych „Żelazny Most” i poboru wody do zakładów wzbogacania rudy. W wyniku infiltracji wód opadowych następuje wypłukiwanie soli i metali z gruntu do wód. Oprócz znacznego oddziaływania zbiornika „Gilów” na stan czystości rzeki mają głównie wpływ oczyszczone ścieki z oczyszczalni ścieków dla miasta Lubina oraz dopływy w jej górnym odcinku, w tym głównie z terenów jeszcze nieskanalizowanych (spływy obszarowe). Zimnica jest również odbiornikiem oczyszczonych ścieków z oczyszczalni w miejscowościach: Obora, Osiek, Siedlce, Chrótnik, Niemstów. Badania wskazują na wysokie (klasa IV) wartości parametrów wykazujących zasolenie rzeki. Poziom IV klasy wykazują maksymalne wartości stężeń azotanów i fosforanów. Obszar gminy wiejskiej Lubin ze względu na położenie w najbardziej uprzemysłowionym rejonie województwa i charakter prowadzonej działalności (górnictwo i przetwarzanie rud miedzi) przez lata podlegał postępującej degradacji środowiska. Eksploatacja rud miedzi naruszyła w znaczący sposób naturalne warunki wodne terenu oraz przyczyniła się do ich znacznego zanieczyszczenia w sposób bezpośredni (wydobywanie, odwadnianie, zrzuty wód, zmiana naturalnego obiegu wód powierzchniowych) oraz pośredni (emisja pyłowa i gazowa do powietrza).

W granicach terenów górniczych ustanowionych dla eksploatacji rud miedzi położonych na obszarze gminy Lubin mogą wystąpić wpływy eksploatacji górniczej w postaci deformacji terenu i drgań spowodowanych wstrząsami górniczymi. Stopień zagrożenia wpływami górniczymi dla terenu oraz obiektów budowlanych określany jest kategorią terenu górniczego (deformacje) oraz rodzajem strefy sejsmicznej LGOM (wstrząsy Górnicze). W granicach gminy Lubin prognozuje się wpływy górnicze na niskim poziomie tj. I i II kategorii terenu górniczego. W niewielkiej części obszaru gminy mogą wystąpić wpływy dla III kategorii terenu górniczego oraz I i II strefa sejsmiczna LGOM. Biorąc powyższe pod uwagę należy zakładać małe prawdopodobieństwo wystąpienia znacznych szkód górniczych.

Komfort warunków życia mieszkańców w dużej mierze zależy od elementów środowiskowych takich, jak nasycenie zielenią, dostępność terenów rekreacyjnych i warunków klimatu lokalnego. Występowanie znacznych kompleksów leśnych zwłaszcza w południowej części gminy, licznych zbiorników wodnych, obiektów sportowo - rekreacyjnych, w tym baza sportowa w mieście Lubin stwarza dość korzystne warunki życia.

Stan środowiska naturalnego na terenie gminy Lubin w odniesieniu do pewnych jego komponentów w ostatnim dziesięcioleciu uległ zauważalnej poprawie, dotyczy to w szczególności higieny atmosfery oraz w mniejszym zakresie stanu czystości wód powierzchniowych. Jedną z przesłanek tego faktu są wyniki obserwacji monitoringowych oraz poprawa stanu drzewostanów na terenach leśnych.

W granicach gminy Lubin nie występuje zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach gminy Lubin nie występuje zagrożenie poważnych awarii w środowisku. Na terenie gminy Lubin nie ma zakładów znajdujących się w rejestrze WIOŚ i Wojewódzkiej Komendy Straży Pożarnej, będących potencjalnymi sprawcami poważnych awarii (zakłady o dużym ryzyku ZDR i zakłady o zwiększonym ryzyku ZZR, zgodnie z Dyrektywą 96/82/WE SEWESO II). W otoczeniu gminy zakłady takie występują na terenach powiatów: polkowickiego, legnickiego i wołowskiego.

8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Ze sporządzonego na potrzeby studium opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Lubin”, zawierającego analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że:

- 1) wpływ warunków środowiskowych na możliwość rozwoju gminy Lubin można określić jako sprzyjający, a rozpoznanie wymagań dotyczących ochrony cennych zasobów przyrodniczych i wynikających stąd ograniczeń, wskazuje, że nie stanowią one istotnych barier dla rozwoju nowoprojektowanych funkcji;
- 2) warunki ekonomiczne i społeczne są ponad przeciętne w województwie i wskazują na znaczące potrzeby rozwojowe gminy;
- 3) analiza zachodzących w gminie zmian demograficznych wskazuje, że są one korzystne i znaczące w kontekście potrzeb rozwoju gminy oraz poprawy warunków życia jej mieszkańców;
- 4) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy odpowiadają potrzebom inwestycyjnym związanym z lokalizacją nowej zabudowy w granicach obszarów wskazanych w studium - obszarów koncentracji zabudowy oraz pozostałych obszarów funkcjonalnych;
- 5) dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym w zabudowie zagrodowej, a także pod zabudowę o funkcji usługowej oraz aktywności gospodarczej, zgodnie z potrzebami;
- 6) łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków o funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej nie powinna przekraczać w granicach gminy 1.540 000 m², w tym 140.000 m² w nowo wyznaczonych w studium obszarach;
- 7) dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji usługowej zgodnie z aktualnymi potrzebami i walorami miejsca;
- 8) uznaje się wystarczającą ilość terenów o kierunkowym przeznaczeniu na aktywność gospodarczą;
- 9) łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków w zabudowie zagrodowej i produkcji rolniczej nie powinna przekraczać w granicach gminy 225.000 m², w tym 35.000 m² w nowo wyznaczonych w studium odpowiednich obszarach funkcjonalnych;
- 10) dla pozostałych funkcji zestawienie powierzchni wyznaczonych w planach miejscowych oraz powierzchni zabudowanych nie daje podstaw do wniosków w zakresie możliwości wyznaczania tych terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ze względu na trudne do oszacowania zapotrzebowanie na nową powierzchnie użytkową dla tych funkcji.

Na potrzeby zmiany studium sporządzona została aktualizacja bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniająca chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, której wyniki przedstawia poniższa tabela.

| Funkcje zabudowy | Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (pow. użytkowa m ²) | Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (pow. użytkowa m ²) | Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (pow. użytkowa m ²) | Porównanie sumy kolumn 3 i 4 do kol 2 | Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy (pln) | Możliwości finansowania zadań własnych gminy (pln) |
|--|---|--|--|---------------------------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Zabudowa mieszkaniowa | 1.540 000 | 215.000 | 1.425.000 | +115.000 | 1.500.000 / rok | 3.130.000 / rok |
| Zabudowa usługowa | nie określa się | | 750.000 | -4.095.700 | | |
| Zabudowa przemysłowa | 182.000 | | 3.560.000 | | | |
| Zabudowa zagrodowa i produkcji rolniczej | 225.000 | | 208.000 | +17.000 | | |

Na podstawie powyższego bilansu można stwierdzić, że pozostają rezerwy w możliwości wyznaczania obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o wartości 115.000 m² powierzchni użytkowej oraz zabudowie zagrodowej i produkcji rolniczej o wartości 17.000 m².

9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Łączna powierzchnia gminy wynosi ok. 290 km².

Stan użytkowania gruntów w gminie:

- użytki rolne ok. 14 000 ha,
- lasy i grunty leśne ok. 11 400 ha,
- pozostałe grunty ok. 4 000 ha;

Grunty gminne stanowią ogółem 644,75 ha w tym:

- użytki rolne 91,10 ha
- grunty leśne 33,68 ha
- grunty zabudowane i zurbanizowane 85,42 ha
- pozostałe grunty 434,55 ha

Pozostałą powierzchnię gruntów stanowią grunty o własności osób fizycznych lub prawnych oraz grunty pozostające we władaniu sektora publicznego.

W obszarach leśnych lasy państwowe zajmują powierzchnię ok. 10 800 ha.

Dla wszystkich obszarów gminy Lubin ustanowione zostało prawo miejscowe regulujące sposoby użytkowania oraz zasady zagospodarowania terenów. Są to miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w części 1 uwarunkowań. Uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dominujące przy ustalaniu kierunków zmian w zagospodarowaniu terenów ze względu na ochronę interesu prawnego Gminy oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości.

Na możliwości użytkowania lub planowanego zagospodarowania terenów i poszczególnych nieruchomości mają także znaczący wpływ uwarunkowania o charakterze prawnym wynikające z ustanowionych form ochrony, o których mowa w części 10.

10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy Lubin występują obszarowe formy podlegające ochronie i stanowiące elementy krajowego/regionalnego systemu ochrony przyrody:

- Rezerwat leśny „Zimna Woda” o powierzchni 60,34 ha, utworzony w 1987 r., chroniący zbiorowiska grądowe z licznymi drzewami pomnikowymi i stanowiskami wielu gatunków roślin chronionych oraz gatunków górskich na stanowiskach niżowych,
- Specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Źródłiska koło Zimnej Wody” PLH020092 o powierzchni 156 ha, obejmujący teren rezerwatu "Zimna Woda", a także jego otoczenie
- Fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” o łącznej powierzchni 10 330 ha, utworzony w 1998 r. dla ochrony wartościowych krajobrazowo terenów o różnych ekosystemach i korzyści ekologicznych.

Na terenie gminy Lubin występują obiekty ochrony indywidualnej – 22 pomniki przyrody:

| L.p. | Miejscowość | Nazwa pomnika przyrody | Ilość sztuk | Organ ustanawiający |
|------|--|---|-------------|---|
| 1 | Szklary Górne przy drodze obok drogi krajowej nr 3 (oddz. 124a), własność Nadleśnictwo Lubin | Dąb szypułkowy (Quercus robur) | 1 | Decyzja PWRN nr 87/65 z dnia 18 lutego 1965 r. |
| 2 | Lisiec, w parku podworskim | Jesion wyniosły (Fraxinus excelsior) o | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 1/78 |
| 3 | Lisiec, w parku podworskim | Grupa drzew Topola czarna (Populus nigra) | 2 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 2/77 |
| 4 | Lisiec, w parku podworskim | Platan klonolistny (Platanus acerifolia) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 3/77 |
| 5 | Gorzyca, w parku podworskim | Jesion wyniosły (Fraxinus excelsior) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 4/77 |

| | | | | |
|----|------------------------------------|---|---|--|
| 6 | Gorzyca, w parku podworskim | Olsza czarna (<i>Alnus glutinosa</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 5/77 |
| 7 | Gorzyca, w parku podworskim | Grupa drzew Lipa szerokolistna (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 3 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 6/77 |
| 8 | Gorzyca, w parku podworskim | Grupa drzew Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) | 2 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 7/77 |
| 9 | Gorzyca, w parku podworskim | Topola biała (<i>Populus alba</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 8/77 |
| 10 | Gorzyca, w parku podworskim | Klon jawor (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 9/77 |
| 11 | Gorzyca, w parku podworskim | Wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 10/77 |
| 12 | Gorzyca, w parku podworskim | Grab pospolity (<i>Carpinus betulus</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 11/77 |
| 13 | Ustronie, w parku podworskim | Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 12/77 |
| 14 | Składowice, w parku podworskim | Grupa drzew Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 4 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 13/77 |
| 15 | Zimna Woda, w parku podworskim | Grupa drzew Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 5 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 14/77 |
| 16 | Zimna Woda, w parku podworskim | Grupa drzew Platan klonolistny (<i>Platanus x acerifolia</i>) | 5 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 15/77 |
| 17 | Miłoradzice, w parku podworskim | Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 16/77 |
| 18 | Miłoradzice, w parku podworskim | Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 17/77 |
| 19 | Gorzelin, w parku podworskim | Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Nr 6/78 z 15 grudnia 1978 r. |

| | | | | |
|----|--|--------------------------------|---|--|
| 20 | Gorzelin, w parku podworskim | Modrzew (Larix) | 1 | Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr 20/79 |
| 21 | Chróstnik, las oddz. 55 | Dąb szypułkowy (Quercus robur) | 1 | Zarządzenie Nr 5 Wojewody Legnickiego z 11 marca 1988 r. |
| 22 | Obora, nie odnaleziono w terenie, drzewo do zniesienia ochrony | Dąb szypułkowy (Quercus robur) | 1 | Zarządzenie Nr 5 Wojewody Legnickiego z 11 marca 1988 r. |

Część obszaru gminy Lubin leży w obrębie lokalnego zbiornika wód podziemnych nr 316 oraz głównego zbiornika wód podziemnych „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” nr 319. Jest to zbiornik trzeciorzędowy o bardzo dużych walorach - leży w strefie wysokiej ochrony zbiorników wód podziemnych (OWO).

W gminie znajdują się obiekty zabytkowe lub obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Dolnośląskiego wyszczególnione w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Lubin, objęte ochroną prawną.

11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie gminy Lubin nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

W gminie Lubin udokumentowano złoża kopalin, bądź ich fragmenty, następujących grup surowców: metalicznych (rudy miedzi i srebra), energetycznych (węgiel brunatny), chemicznych (anhydryty) oraz skalnych (ilastych i okruchowych).

Surowce metaliczne - rudy miedzi i srebra

W gminie znajdują się dwa złoża, Lubin-Małomice (RM22) w większości w graniach gminy i miasta Lubin oraz niewielki fragment złoża Polkowice (RM23) w północno-zachodniej części gminy.

Złoża rud miedzi monokliny przedsudeckiej zaliczane są do typu stratoidalnego w skałach osadowych. Złoża tworzą nagromadzenia siarczków miedzi, występujące piaskowcach czerwonego spągowca lub piaskowcach, łupkach miedzionośnych i skałach węglanowych cechsztynu. Eksploatowane rudy miedzi, wykazują istotne różnicowanie pod względem ilościowego udziału poszczególnych odmian litologicznych rudy (węglanowej, łupkowej i piaskowcowej), charakteru mineralizacji kruszcowej oraz zawartości miedzi i pierwiastków współwystępujących.

Złoże Lubin-Małomice utworzono z dwóch sąsiadujących ze sobą złóż. Zbudowane jest z cechsztyńskich dolomitów i łupków oraz białych piaskowców czerwonego spągowca. Charakteryzuje się zmienną miąższością, od 0,9 do 18,2 m (średnio ok. 3,6m) i zróżnicowanym okruszcowaniem. Średnia zawartość miedzi wynosi 1,34%, a srebra 56 g/Mg. Spąg złoża znajduje się na głębokości od 438 do 956 m p.p.t. Podstawowe minerały

kruszcowe to siarczki miedzi: bornit, chalkozyn i chalkopiryt. Towarzyszą im minerały cynku i ołowiu, galena i sfaleryt oraz inne pierwiastki współwystępujące: kobalt (zawartość 109 g/Mg), molibden (65 g/Mg), nikiel (43 g/Mg) i wanad (56 g/Mg).

Surowce energetyczne - węgiel brunatny

W granicach gminy występują następujące złoża węgla brunatnego: Legnica - Pole Północne (WB442), nieduży fragment złoża Legnica – Pole Wschodnie (WB441) oraz większa część złoża Ścinawa (WB440) w północno-wschodniej części opracowania. Złoża Legnica stanowią część większego obszaru złożowego zalegającego na monoklinie przedsudeckiej, w skład którego wchodzi jeszcze złożo Legnica - Pole Zachód (WB443) oraz Ruja. Łączne zasoby trzech pól złoża Legnica szacowane są na 2,73 mld ton.

Złoża wykształcone są w formie dwóch głównych pokładów. Dla złoża Legnica - Pole Północne warstwa nadkładu wynosi ok. 186 m a miąższość głównego pokładu węgla 20 m. Parametry wskazują, że jakość kopaliny jest bardzo dobra, a o opłacalności ewentualnej eksploatacji decydować będą wskaźniki stosunku nadkładu do węgla N:W. Złoża Legnica - Pole Północne i Legnica - Pole Wschodnie zaliczono do drugiej kategorii złóż ze względu na występowanie kilku, niekiedy rozszczepiających się pokładów węglowych. To pierwsze charakteryzuje także najmniej korzystnymi warunkami zalegania spośród trzech udokumentowanych pól (zmniejszająca się w kierunku północy miąższość i najgorszy współczynnik N:W).

Złożo Ścinawa zostało rozpoznane w dwóch polach rozdzielonych rynną erozyjną. Miąższość pokładów węglowych wynosi od 21 do 22 m przy stosunku nadkładu do węgla 9,0:1.

W nadkładzie i warstwach międzywęglowych złóż węgla brunatnego występują także liczne kopaliny towarzyszące piaski i żwiry do produkcji kruszyw naturalnych oraz ily i gliny do produkcji ceramiki budowlanej.

Złoża węgla zakwalifikowano do bardzo konfliktowych ze względu na obecne zagospodarowanie terenu ich występowania oraz ochronę gleb, lasów i wód podziemnych.

Surowce chemiczne - anhydryty

W nadkładzie złóż rud miedzi i srebra udokumentowano cechsztyńskie anhydryty. Miąższość złoża wynosi od 11 do 158 m, średnio ok. 107 m. Przydatność złoża wymaga wykonania szczegółowego rozpoznania geologicznego.

Surowce skalne

W gminie udokumentowano złoża piasków i żwirów do produkcji kruszyw naturalnych wykorzystywanych w budownictwie i drogownictwie, złoża piasków podsadzkowych wykorzystywanych jako podsadzka hydrauliczna w górnictwie rud miedzi i srebra oraz złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Piaski i żwiry

- złożo piasków i żwirów **Gorzelin** (KN5291) na zachód od wsi Gorzelin. Złożo rozpoznane szczegółowo posiada kartę rejestracyjną z 1989 roku. Powierzchnia złoża wynosi 1,64 ha; złożo nie jest eksploatowane;
- złożo piasków **Składowice I** (KN3477) - złożo wyeksploatowane i zrehabilitowane
- złożo piasków **Składowice III** (KN7755) na północno-zachód od wsi Składowice; powierzchnia złoża wynosi 5,03 ha; decyzją nr 9/WE/2019 z dnia 7 maja 2019 r. Marszałek Województwa Dolnośląskiego stwierdził wygaśnięcie koncesji na wydobywanie kruszywa;

- złóż piasków **Składowice IV** o powierzchni 1,99 ha, położone na terenie działki nr 70 w obrębie Składowice;
- złóż piasków **Małomice** (KN8374) położone w obrębach miasta Lubina i Składowic, powierzchnia złóż wynosi 20,89 ha;
- złóż piasków **Zimna Woda** (KN7754) na północ od miejscowości Zimna Woda; powierzchnia złóż wynosi 6,34 ha a średnia miąższość ok. 8,4 m; dla złóż ustanowiono obszar górniczy o powierzchni 7,37 ha i teren górniczy o powierzchni 15,57 ha o tej samej nazwie.
- złóż kruszywa naturalnego „**Raszowa**” udokumentowane w kat. C1, położone na południe od wsi Raszowa; całkowita powierzchnia złóż wynosi 20,66 ha;
- złóż kruszywa naturalnego „**Chróstnik I**” udokumentowane w kategorii C1, położone w obrębie Chróstnik; całkowita powierzchnia złóż 13,36 ha;
- złóż kruszywa naturalnego „**Krzeczyn**” udokumentowane w kategorii C1, położone w obrębie Krzeczyn Mały; całkowita powierzchnia złóż 7,21 ha;
- złóż kruszywa naturalnego „**Krzeczyn-Obora**” udokumentowane w kategorii C1, położone w obrębach Krzeczyn Mały i Obora; całkowita powierzchnia złóż 16,27 ha;
- złóż kruszywa naturalnego „**Obora I**” udokumentowane w kategorii C1, położone w obrębie Obora; całkowita powierzchnia złóż 4,25 ha;
- złóż kruszywa naturalnego „**Obora II**” udokumentowane w kategorii C1, położone w obrębie Obora; całkowita powierzchnia złóż 7,14 ha.

Piaski posadzkowe

- złóż piasków podsadzkowych **Obora** (PP571) zlokalizowane na północny zachód od miasta Lubin między miejscowościami Obora na południu i Szklary Górne na północy; powierzchnia złóż udokumentowanego w kategorii B+C2+C wynosi 164,1 ha, miąższość złóż jest zmienna, od 15 do 38 m (średnia to 25 m); kopalina wykorzystywana jest do wypełniania wyeksploatowanych wyrobisk górniczych; dla złóż ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy Obora II o powierzchni ok. 164,1 ha.
- złóż piasków podsadzkowych **Chróstnik** (PP570) zlokalizowane w południowej części gminy rozpoznane wstępnie w kat. C₂; w nadkładzie złóż węgla brunatnego Legnica - pole Północne; powierzchnia złóż wynosi 2 520 ha, średnia miąższość 15,5 m; kopalina może być stosowana jako podsadzka hydrauliczna; złóż nie jest zagospodarowane.

Surowce ilaste ceramiki budowlanej

Obszar opracowania obejmuje niewielki fragment złóż surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej Legnica - Pole Wschodnie (IB006) o powierzchni całkowitej 1.898 ha zaliczanego do największych w Polsce. Kopalina występuje w nadkładzie złóż węgla brunatnego. Zasoby geologiczne szacowane są na 727 650 tys. m³ (37 % zasobów krajowych).

W granicach gminy Lubin leży Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych LZWP nr 316 oraz „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” GZWP Nr 319.

13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Dla części złóż wymienionych powyżej w części 12 ustanowione są tereny górnicze:

- „Lubin - Małomice”, wyznaczony w koncesji nr 10/2013 Ministra Środowiska z dnia 12 września 2013 r. na wydobywanie miedzi i kopaliny towarzyszącej;
- „Polkowice” wyznaczony w koncesji nr 7/2013 Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2013 r. na wydobywanie rud miedzi;
- „Małomice – Piaskownia” na wydobywanie kruszywa naturalnego;
- „Obora II” na wydobywanie piasków podsadzkowych;
- „Raszowa – Pole E” na wydobywanie kruszywa naturalnego;
- „Raszowa – Pole S” na wydobywanie kruszywa naturalnego;
- „Raszowa – Pole W” na wydobywanie kruszywa naturalnego.

W granicach terenów górniczych w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej, a dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Przez gminę z północnego-zachodu na południe przebiega droga krajowa szybkiego ruchu S3 relacji Szczecin - Jakuszyce. Łączy gminę Lubin z Legnicą i autostradą A4 na południu oraz Zieloną Górą na północy. Prowadzi głównie ruch tranzytowy łącząc woj. zachodniopomorskie i lubuskie z centralnymi i południowymi obszarami Dolnego Śląska (a także poprzez odcinek drogi nr 36 i 94 z Wrocławiem); w ograniczonym stopniu obsługuje gminę poprzez sieć łączących się z nią dróg wojewódzkich i powiatowych.

Droga krajowa nr 36 relacji Rawicz - Ścinawa - Lubin - Prochowice przebiega przez wschodnią (do Rawicza) i południowo-wschodnią (do Prochowic) część gminy. Łączy gminę poprzez drogę nr 94 z Wrocławiem oraz z Rawiczem. Prowadzi głównie ruch tranzytowy łącząc południową część woj. wielkopolskiego z centralnymi obszarami Dolnego Śląska; w ograniczonym stopniu obsługuje gminę poprzez sieć łączących się z nią dróg powiatowych. Istniejące parametry jak dla drogi klasy Z i G.

Droga krajowa nr 3, pozostająca w granicach gminy Lubin po zrealizowaniu drogi szybkiego ruchu S3, przebiega od drogi nr 36 w kierunku północno – zachodnim do drogi S3 oraz w kierunku południowym do Legnicy i autostrady A4, zmieniając kategorię na drogę wojewódzką (nr 323).

Drogi wojewódzkie

- **Nr 323:** Lubin - Rudna; stanowi połączenie pomiędzy Lubinem i Głogowem, obsługuje północno-wschodnią część gminy, w kierunku południowym stanowi połączenie do Legnicy i autostrady A4 śladem dawnej drogi krajowej nr 3. Istniejące parametry jak dla drogi klasy G 1/2.
- **Nr 335:** Lubin - Chojnów - A4; stanowi połączenie Lubina z Chojnowem i autostradą A4, obsługuje zachodnią część gminy. Istniejące parametry jak dla drogi klasy G 1/2.

Drogi powiatowe stanowią zasadniczą sieć drogową obsługującą gminę, łączą poszczególne miejscowości ze sobą oraz z siedzibą gminy w Lubinie.

Parametry ich są zróżnicowane - kl. D, L lub Z, niektóre odcinki dróg nie posiadają nawierzchni ulepszonej, a przy przejściu przez miejscowości częściowo brak wydzielonych chodników dla pieszych.

- **Nr 1218D:** Szklary Górne - Owczary - droga nr 3;
- **Nr 1219D:** Lubin (od drogi wojewódzkiej nr 335) - Obora - Szklary Górne - granica gminy;
- **Nr 1220D:** Składowice - Rudna;
- **Nr 1221D:** droga nr 1220D - Składowice - Ustronie - Dąbrowa Górna - Dąbrowa Dolna - droga nr 36;
- **Nr 1222D:** droga nr 36 - Siedlce - Ręszów;
- **Nr 1223D:** droga nr 36 - Niemstów - Parszowice - Zaborów - droga nr 292;
- **Nr 1227D:** gr. gminy - Wiercień - Bukowna - Lisiec - gr. gminy;
- **Nr 1229D:** Osiek - droga nr 36 - Kłopotów;
- **Nr 1230D:** Lubin (od drogi krajowej nr 3) - Osiek - Raszowa - Raszówka;
- **Nr 1231D:** Lubin (od drogi nr 3) - Ksieginice - Czerniec - Niemstów;
- **Nr 1232D:** droga nr 3 - Karczowiska - Zimna Woda - Lisiec - gr. gminy;
- **Nr 1233D:** droga nr 36 - Miłosna - Miłoradzice - Raszówka - Karczowiska - droga nr 3;
- **Nr 1234D:** droga nr 335 - Krzeczyn Wielki - Gorzyca - gr. gminy;
- **Nr 1235D:** Krzeczyn Wlk. - Lubin - Chrótnik - droga nr 3;
- **Nr 1236D:** Obora - Lubin;
- **Nr 1237D:** droga nr 36 - Miłosna - Redlice - Wielowieś;
- **Nr 1250D:** gr. gminy - Raszowa Mała - Raszowa;
- **Nr 1138D:** gr. gminy - Szklary Górne.

Uzupełnieniem sieci drogowej są drogi gminne, także służące obsłudze rolnictwa i leśnictwa. Parametry klasy D, L lub poniżej klasy D.

Komunikacja kolejowa

Przez gminę Lubin przebiega pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 289 relacji Legnica - Rudna z funkcjonującymi przystankami w Chrótniku, Gorzelinie i Raszówce. Ponadto PKP administruje odcinkiem o długości 0,4 km linii kolejowej nr 971 znaczenia miejscowego relacji Lubin Górniczy - Lubin Kopalnia PŁK (jednotorowa, zelektryfikowana). Celom przemysłowym służy linia kolejowa Lubin - Polkowice.

Infrastruktura techniczna

Gmina Lubin jest wyposażona w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Kierunkami rozwoju tej infrastruktury jest jej sukcesywna rozbudowa związana m. in. z udostępnianiem nowych terenów pod zainwestowanie, uporządkowanie przebiegu niektórych sieci oraz ich utrzymanie w należytej sprawności.

Zaopatrzenie w wodę

Miejscowości w gminie są w 100,0% zwodociągowane. Wodę pozyskuje się ze studni głębinowych usytuowanych w następujących miejscowościach: Pieszków, Niemstów, Siedlce,

Składowice, Karczowiska, Obora oraz Lisiec. Z istniejących stacji uzdatniania wody zasilane są następujące miejscowości.

- SUW Pieszków - wieś Pieszków, Osiek, Kłopotów, Raszowa, Raszowa Mała i Gorzelin;
- SUW Niemstów - wieś Niemstów, Miłosna, Gogołowice, Miłoradzice, Łazek i Buczynka;
- SUW Siedlce - wieś Siedlce, Dąbrowa Górna i Czerniec;
- SUW Składowice - wieś Składowice, Zalesie, Ustronie i Księginice;
- SUW Karczowiska - wieś Karczowiska, Raszkówka;
- SUW Obora - wieś Obora;
- SUW Lisiec - wieś Lisiec, Bukowna, Zimna Woda i Wiercień;

Miejscowości Krzeczyn Wielki i Miroszowice korzystają z wody zakupionej w MPWiK Lubin. Miejscowości Krzeczyn Mały i Gorzyca korzystają z wody zakupionej w Chocianowie. W rejonie ujęć wody Osiek i Koźlice znajduje się rurociąg wody nieuzdatnionej.

Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków obsługują następujące oczyszczalnie ścieków:

- Niemstów (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Niemstów, Pieszków (192 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny nr „A” o dł. 440m - rzeka Zimnica;
- Osiek (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Osiek, Miroszowice, Kłopotów (559 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny nr 89 - rzeka Zimnica;
- Szklary Górne (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wieś Szklary Górne (225 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny nr „A” - rzeka Zielenica;
- Składowice (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Składowice, Księginice, Ustronie (215 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny „P” - potok Dębniak;
- Obora (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wieś Obora (220 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny nr 455 - rzeka Zimnica;
- Siedlce (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Siedlce, Czerniec, Dąbrowa Górna (147 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny - rzeka Zimnica;
- Chrótnik (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Chrótnik, Lisiec, Bukowna, Wiercień, Zimna Woda (300 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: rów melioracyjny o nr 104 - rzeka Baczyna;
- Raszkówka (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna) - wsie Raszkówka, Karczowiska, Gogołowice, Miłosna, Miłoradzice, Raszowa, Raszowa Mała, Gorzelin (488 m³/d) - bezpośredni odbiornik ścieków + zlewnia: odprowadzalnik nr 1 ze stawów PHIU Raszowa Mała - potok Kaczorek.

Z miejscowości Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Gorzyca ścieki odbiera MPWiK Lubin. Miejscowości Buczynka i Łazek (przysiółek Niemstowa) nie są skanalizowane, miejscowość Zalesie (przysiółek Składowic) jest skanalizowana tylko częściowo.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie opracowania zlokalizowana jest sieć gazowa eksploatowana przez GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu w skład, której wchodzi:

- gazociąg ZG Rudna - Lubin o średnicy nominalnej DN 250 oraz ciśnieniu nominalnym

PN6,3MPa;

- gazociąg Legnica - Lubin o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa;
- gazociąg Lubin - Gola o średnicy nominalnej DN 100 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa;
- odgałęzienie wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 100 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa zasilające stację ZG Lubin;
- odgałęzienie wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa zasilające stację Lubin 1/Lotnisko;
- odgałęzienie wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa zasilające stację Lubin 2/Krzeczyn Wielki;
- odgałęzienie wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 80 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa zasilające stację Obora;
- odgałęzienie wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 50 oraz ciśnieniu nominalnym PN6,3MPa zasilające stację Zimna Woda;
- stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ Lubin 1/Lotnisko;
- stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ Gola;
- stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ Obora;
- stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ Lubin 2/Krzeczyn Wielki;
- stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ Zimna Woda;

Zgazyfikowanych jest 16 wsi położonych przeważnie w zachodniej części gminy. Nośnikiem gazu jest gazociąg wysokiego ciśnienia Ø200 Lubin - Legnica. Z tego gazociągu zasilane są cztery stacje redukcyjno-pomiarowe I⁰:

- ze stacji redukcyjno-pomiarowej we wsi Zimna Woda zaopatrywane są wsie Zimna Woda, Lisiec, Wiercień, Bukowna, Karczowiska, Raszkówka, Raszowa Mała, Raszowa,
- ze stacji redukcyjno-pomiarowej we wsi Krzeczyn Wielki zasilane są wsie Krzeczyn Wielki, Chróstnik, Górzycy, Krzeczyn Mały,
- ze stacji we wsi Obora zaopatruje się wsie Obora i Szklary Górne,
- ze stacji we wsi Gola zaopatruje się wieś Gola.

Wieś Osiek jest zasilana z sieci gazowej średniego ciśnienia miasta Lubina.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Obecnie na terenie gminy Lubin znajdują się następujące elektroenergetyczne obiekty sieci przesyłowej:

1. stacja Elektroenergetyczna 400/110kV "Czarna",
2. fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Mikułowa - Czarna,
3. fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Czarna - Pasikowice,
4. fragment linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV relacji Czarna – Polkowice.

Wzdłuż wyżej wym. linii należy uwzględniać pasy technologiczne. Szerokość pasa technologicznego (rozumianego jako obszar, na którym oddziaływanie linii na środowisko może przekroczyć wartości graniczne określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej) powinna wynosić 70m (tzn. po 35m od osi linii w obie strony).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia ich

użytkowania i zagospodarowania określone w odpowiednich przepisach.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Sieć dystrybucyjną o napięciu 110kV tworzą napowietrzne linie energetyczne S 400, 401, 402, 404, 418, 461, 462, 463, 465, 466, 467, 467a, 473, 478, 479, 480 oraz 494. Na terenie gminy brak rozdzielni 110/20kV. Wszystkie miejscowości poprzez linie energetyczne 20kV i stacje transformatorowe zasilane są w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Wsie na terenie gminy nie posiadają centralnego zaopatrzenia w ciepło; przez teren gminy biegną ciepłociągi z elektrociepłowni zlokalizowanej w sąsiedztwie ZG „Lubin”. Gospodarstwa domowe w obszarze gminy posiadają indywidualne źródła ciepła (piece lub kotłownie domowe) bazując głównie na paliwie stałym oraz gazie ziemnym.

Sieci technologiczne KGHM i rurociągi

Woda surowa z ujęć Szklary Górne oraz Sobin-Jędrzejów doprowadzana jest do Stacji Uzdatniania Wody zlokalizowanej w rejonie placu szybowego L-IV i L-5 O/ZG Lubin.. Woda surowa z ujęcia Rynarcice trafia do Stacji Uzdatniania Wody zlokalizowanej w rejonie placu szybowego L-I, L-II oraz placu szybowego L-VI. Uzdatniona woda jest przesyłana rurociągami na rejon O/ZG Lubin, gdzie wykorzystuje się ją głównie do celów socjalno-bytowych.

W kanałach infrastrukturalnych zlokalizowane są sieci i urządzenia biorące udział w procesie technologicznym zakładów tj. obieg wód przemysłowych, deszczowych, dołowych i ścieków sanitarnych, który odbywa się w cyklu zamkniętym podziemnymi rurociągami 1xDN600, 2xDN800 wody dołowej do zbiornika „Polanka”. Ponadto do Zakładów Wzbogacania Rudy (ZWR), doprowadzone są rurociągiem nadziemnym DN1000 wody nadosadowe z OUOW „Żelazny Most”. Po przerobie rudy w ZWR, wody i odpady poflotacyjne odprowadzane są rurociągami 3xDN800 do OUOW „Żelazny Most”, gdzie następuje sedimentacja.

Telekomunikacja

Wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych biegną kable światłowodowe. Wszystkie miejscowości gminy są skablowane.

Gospodarka Odpadami

Sposób zbiórki odpadów na obszarze gminy Lubin jest typowy dla warunków polskich na obszarach miejsko-wiejskich i nie odbiega pod względem technicznym od standardów przyjętych w krajach Unii Europejskiej. Należy uznać, że stan obsługi mieszkańców gminy Lubin w zakresie odbioru wytworzonych przez nich odpadów jest zadowalający, niemniej należy dążyć do lokalizowania na obszarze gminy inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami. Na terenach wiejskich część odpadów jest wykorzystywana w żywieniu zwierząt lub kompostowana. Na obszarze gminy Lubin jest prowadzona selektywna zbiórka odpadów. Punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) znajdują się w miejscowości Obora – dz. ew. nr 449/20, 449/23 (przy oczyszczalni ścieków komunalnych w Oborze) oraz w miejscowości Siedlce – dz. ew. nr 449/10, 449/18 (przy oczyszczalni ścieków komunalnych).

15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Wg Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego a także dokumentów strategicznych Powiatu Lubińskiego zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym, wojewódzkim lub powiatowym, związanych z terenem gminy Lubin są:

- budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV relacji Czarna - Polkowice wraz z rozbudową stacji Czarna;
- ukończenie budowy odcinka drogi krajowej szybkiego ruchu S3.

16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

W granicach gminy Lubin, w obrębach Bukowna i Lisiec występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czarnej Wody, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):

- obszar Q10% na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszar Q1% na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

Występują także tereny, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

1. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, ustalenia ogólne

Wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wskazanych na rysunku studium obszarów funkcjonalnych wynikają z przeprowadzonych analiz aktualnych uwarunkowań dotyczących m. in.:

- stanu dotychczasowego zainwestowania i uzbrojenia terenów,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpowodziowej,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie obowiązujących przepisów,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania złóż kopalin, zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych i zasobów wód podziemnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ponadlokalnych zadań w zakresie realizacji celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W wyniku przeprowadzonych analiz uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i gospodarki rolnej, a także analiz zawartych w sporządzonym na potrzeby studium opracowaniu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Lubin”, określono potencjalne kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy.

Atrakcyjne położenie wokół dużej jednostki miejskiej, miasta Lubina, a także w pobliżu Legnicy, dominacja małych i średnich jednostek osadniczych na terenie gminy oraz stosunkowo liczne obszary leśne powoduje, że główną funkcją gminy pozostanie rolnictwo, zaś funkcjami uzupełniającymi są: mieszkalnictwo, usługi, produkcja, przetwórstwo rolne oraz turystyka i rekreacja.

Powiązania funkcjonalno - przestrzenne gminy Lubin oraz miasta Lubina wynikają z położenia, stanu zagospodarowania oraz historycznego rozwoju terenów wiejskich

położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Lubina, a także z przebiegu drogi szybkiego ruchu S3.

Obszary części miasta Lubina stanowią kompleksy gruntów położonych pomiędzy gruntami wsi Szklary Górne – Obora, Obora – Krzeczyn Wielki i Krzeczyn Wielki – Chrótnik. Grunty te wykazują związki funkcjonalno – przestrzenne z ich wiejskim otoczeniem.

W większości są to obszary użytkowane rolniczo, część zajmują lasy, w niewielkiej części w rejonie wsi Obora i Szklary Górne są to tereny przemysłowe, a także osiedle mieszkaniowe stanowiące fragment terenów zainwestowanych wsi Krzeczyn Wielki.

Przebieg drogi S3 stanowi barierę rozwoju układów osadniczych i wskazuje na wyraźne związki przestrzenne części gruntów miasta położonych po zachodniej stronie drogi z układami przestrzennymi wsi Krzeczyn Wielki i Obora.

Ekspansja zabudowy wsi Krzeczyn Wielki i Obora, a także Chrótnik wynikająca z ich historycznego rozwoju oraz współczesnych tendencji wskazuje na potrzeby rezerw terenowych pod zabudowę, w tym mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub zagrodową w kierunku północnym wsi Obora oraz w kierunku południowo – wschodnim wsi Krzeczyn Wielki, w stronę wsi Chrótnik.

Pod względem funkcjonalno - przestrzennym, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy, można wyodrębnić następujące strefy:

- A) **strefa północno-zachodnia** (funkcja usługowo - rolniczo - produkcyjna), obejmująca tereny w obrębach: Gola, Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Gorzyca, Chrótnik, Osiek, Pieszków, preferowane funkcje to usługi, rzemiosło, rolnictwo, działalność produkcyjna, obsługa komunikacji oraz mieszkalnictwo;
- B) **strefa północno-wschodnia** (funkcja rolniczo - usługowa) w obrębach: Składowice, Ustronie, Dąbrowa Górna, Siedlce, Miroszowice, Kłopotów, Czerniec, Niemstów, preferowane funkcje to rolnictwo, przetwórstwo rolno-spożywcze, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo;
- C) **strefa południowa** (funkcja rekreacyjno-rolniczo-usługowa) obejmująca głównie tereny leśne i rolne w obrębach: Lisiec, Bukowna, Zimna Woda, Wiercień, Karczowiska, Gorzelin, Raszówka, Raszowa, Raszowa Mała, Miłoradzice, Miłosna, Buczynka, Gogołowice, preferowane funkcje to gospodarka leśna, usługi, turystyka rowerowa i weekendowa, wypoczynek, rekreacja, rolnictwo, mieszkalnictwo, w tym rekreacyjno-letniskowe.

Głównymi rejonami rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej są miejscowości: Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Gorzyca, Chrótnik, Osiek, Pieszków, Składowice, Dąbrowa Górna, Księginice, Miroszowice, Niemstów, Lisiec, Zimna Woda, Karczowiska, Raszówka, Miłoradzice, Miłosna.

Rejony rozwoju funkcji usług komercyjnych oraz rzemiosła są zlokalizowane w Chrótniku, Miroszowicach, Siedlcach.

Funkcje produkcyjne zlokalizowano w miejscowości: Szklary Górne, Obora, Krzeczyn Mały, Krzeczyn Wielki, Osiek, Składowice, Siedlce, Raszówka, Miłosna, Księginice.

Większe tereny rekreacyjno-sportowo-turystyczne zlokalizowano w Oborze, Krzeczynie Małym, Krzeczynie Wielkim, Chrótniku, Osieku, Miroszowicach, Zimnej Wodzie, Raszówce, Raszowej, Raszowej Małej i Miłoradzicach.

Jednym z głównych zadań studium jest wskazanie obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

O ile grupa obszarów przyrodniczych winna podlegać ochronie polegającej na wykluczeniu lub ograniczeniu zabudowy, to obszary rolnicze, ze względu na obecną strukturę rozmieszczenia zabudowy nie kwalifikują się jako obszary bezwzględnej ochrony przed zainwestowaniem związanym z produkcją rolną.

Na obszarze gminy występują tereny, na których wprowadzenie zainwestowania jest ograniczone. Oprócz warunków fizjograficznych najważniejszym czynnikiem wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę jest ochrona krajobrazu i przestrzeni przyrodniczej, ochrona złóż kopalin, ochrona zabytków oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z tego względu spod zabudowy należy eliminować:

- obszary cenne przyrodniczo, na których znajdują się stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo – rolno – leśne, które należy pozostawić w stanie nienaruszonym.

W ramach kreowania struktur przestrzennych zaleca się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych z zachowaniem dotychczasowego układu przestrzennego. Nowa zabudowa powinna kontynuować istniejące układy przestrzenne z zachowaniem porządkowania, uzupełniania i kontynuacji.

Tereny pod zainwestowanie są wyznaczone zgodnie z zasadami uwzględniającymi:

- występowanie gleb o niskiej klasie bonitacyjnej,
- korzystne warunki fizjograficzne,
- dogodną komunikację,
- dobrą dostępność infrastruktury technicznej,
- obszary największego zainteresowania inwestorów,
- obszary atrakcyjne ze względów krajobrazowych.

W znacznym stopniu o wskazaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego przesądzą uwarunkowania wynikające z dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy pełnym pokryciu planami obszaru gminy są to przesłanki dominujące.

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne, w których granicach określa się wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Prowadzenie badań geologicznych w celu rozpoznania złóż kopalin oraz pozyskiwanie surowców z udokumentowanych złóż jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

Tereny komunikacji (w tym ścieżki rowerowe) oraz korytarze lub sieci infrastruktury technicznej mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych.

Nie naruszają także ustaleń studium plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.

Nowa zabudowa obszarów osadniczych, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele architektoniczne i urbanistyczne.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W granicach gminy Lubin wskazuje się 7 obszarów funkcjonalnych zdefiniowanych przez ich funkcję dominującą i strukturę zainwestowania, w dwóch grupach obejmujących obszary urbanizacji oraz obszary chronione.

Na rysunku studium odrębnie oznaczono ważniejsze występujące wody powierzchniowe - WS; nie stanowią one odrębnego obszaru funkcjonalnego, zaliczają się do obszarów funkcjonalnych, w których granicach występują lub stanowią szczególny rodzaj przeznaczenia terenów, obejmujący także wszelkie obiekty, urządzenia lub rodzaje zagospodarowania związane z podstawową funkcją terenu, takie jak urządzenia hydrotechniczne, obiekty związane z ochroną przed powodzią, obiekty związane z hodowlą ryb, usługi sportu i rekreacji lub turystyki, zieleń. **W granicach określonych na rysunku studium dla wskazanych terenów wód powierzchniowych dopuszczalne są instalacje lub urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z urządzeniami służącymi magazynowaniu energii, budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią, związaną z ich użytkowaniem, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.**

Wskazano także wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, energię, gaz, utylizacji ścieków lub odpadów (w tym obiekt unieszkodliwiania odpadów wydobywczych OUOW Gilów) oraz korytarzy technologicznych; tereny te są zdefiniowane poprzez jednoznaczne określenie ich dopuszczalnego przeznaczenia na obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich wymienności w ramach grupy funkcji określonych w legendzie rysunku studium. W granicach tych terenów dopuszczalne są także wszelkie inwestycje infrastrukturalne służące wykonaniu zadań własnych gminy.

W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.

W przypadkach położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10% lub Q1% dla kategorii przeznaczenia terenu wymienionych w częściach 2.6 – 2.7 nadrzędne są ustalenia rozdziału 11.

OBSZARY URBANIZACJI:

Obszary urbanizacji to obszary zabudowy, jej kontynuacji oraz rozwoju, a także zagospodarowania terenów w kierunku tworzenia struktur osadniczych lub związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W ramach obszarów urbanizacji wyróżniono grupę obszarów funkcjonalnych, zdefiniowanych przez ich funkcję dominującą: obszary funkcjonalne mieszkaniowe, obszary funkcjonalne usługowe, obszary funkcjonalne

aktywności gospodarczej oraz obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe. Obszary te mogą się wzajemnie przenikać – ich granice stanowią wytyczne rozmieszczenia funkcji, a w dalszej kolejności, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów.

W granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny komunikacji (dróg, placów, parkingów, ścieżek rowerowych lub pieszych), lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów.

2.1. obszary funkcjonalne mieszkaniowe – M

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych i obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, usługi, obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- d) zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające:

- a) mieszkalnictwo zbiorowe,
- b) usługi komercyjne i publiczne z wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- c) działalność gospodarcza,
- d) parkingi,
- e) zieleń publiczna lub inna zieleń urządzona,
- f) zbiorniki wodne,
- g) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
- h) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.

2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna być preferencyjnie lokalizowana w granicach obrębów położonych w bezpośrednim otoczeniu miasta Lubina; w pozostałych obrębach wiejskich winna być ograniczana do obszarów dotychczas przez nią zajmowanych lub przyległych, w innych miejscach winna być dopuszczalna wyjątkowo. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.

4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych przy głównych ciągach komunikacyjnych.
5. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak obiekty przetwórstwa rolnego, warsztaty samochodowe, stacje paliw lub inne, nie powodujące uciążliwości dla otoczenia lub zagrożenia dla środowiska. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych zabudowy wiejskiej.
6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami, obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów, boisk, placów zabaw lub innych obiektów o charakterze rekreacyjnym.
8. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
9. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
10. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

2.2. obszary funkcjonalne usługowe – U

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych, w tym służących wykonaniu zadań własnych gminy, z dopuszczeniem udziału funkcji mieszkaniowej, obejmujące istniejące obiekty lub zespoły zabudowy albo przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej, w tym z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury i kultury fizycznej, oświaty i wychowania, edukacji publicznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, administracji, łączności, działalności finansowej, sportu i rekreacji, obsługi turystyki, a także obiekty sakralne

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) usługi komercyjne lub publiczne,
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- c) parkingi,

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
- d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona, zbiorniki wodne,
- e) działalność gospodarcza
 - produkcja,
 - budownictwo,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa.

2. Wielkoprzestrzenne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.

3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.
4. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.
5. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

2.3. obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P, PG

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej wraz z urządzeniami towarzyszącymi a także obszary działalności górniczej

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

a) działalność gospodarcza:

- produkcja w tym produkcja rolnicza,
- wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
- zbieranie i przetwarzanie, odpadów, odzysk surowców z materiałów segregowanych,
- wytwarzanie energii, w tym z odnawialnych źródeł energii - ze źródeł geotermalnych lub ogniw fotowoltaicznych,
- budownictwo,
- handel w tym hurtowy oraz w granicach określonych na rysunku studium obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- magazynowanie,
- logistyka, obsługa transportu,
- obsługa rolnictwa,

b) usługi,

c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:

- infrastruktury technicznej, w tym gospodarki odpadami,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni publicznej,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) parkingi,

c) zielen parkowa lub izolacyjna,

d) zbiorniki wodne.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej lub usługom.
3. Dla terenów przeznaczonych na wydobywanie i przetwarzanie kopalin, po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części mogą być ustalane kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji, w tym rolnicze, leśne, wodne lub rekreacyjne; teren kopalni piasków podszkawkowych Obora może być przeznaczany także na funkcje specjalne.

4. W granicach obszarów należy wykluczyć lokalizacje nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.
5. Lokalizacje urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł [energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z urządzeniami służącymi magazynowaniu energii, budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią, związaną z ich użytkowaniem](#) są dopuszczalne wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
6. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

2.4. obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe – ZP, ZC

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, jak tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, miejsca pozostałości historycznych obiektów i ich ekspozycji, miejsca pochówku

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) parki, ogrody, skwery,
 - b) miejsca ekspozycji,
 - c) boiska sportowe,
 - d) cmentarze,
 - e) cieki lub zbiorniki wodne,
 - f) ogrody działkowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) dla parków, skwerów, miejsc ekspozycji, boisk, zbiorników wodnych oraz ogrodów działkowych – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki lub gastronomii,
 - b) dla cmentarzy – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy przedpogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel, a także parkingi,
 - c) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

2.5. obszar funkcjonalny komunikacji lotniczej – LK

to wyodrębniony obszar komunikacji lotniczej związany z możliwością rozbudowy lotniska zlokalizowanego w granicach miasta Lubina

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) obiekty i urządzenia komunikacji lotniczej
 - b) [w granicach określonych na rysunku studium instalacje lub urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust.](#)

2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z urządzeniami służącymi magazynowaniu energii, budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią, związaną z ich użytkowaniem, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
- b) usługi związane z funkcjonowaniem lotniska,
- c) parkingi lub inne obiekty komunikacji,
- d) działalność gospodarcza.

2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

OBSZARY CHRONIONE:

Obszary chronione to obszary niezabudowane i z zasady nie przeznaczone na zabudowę lub z ograniczoną możliwością zainwestowania. W ramach obszarów chronionych wyróżniono grupę 2 obszarów funkcjonalnych: obszary funkcjonalne leśne oraz obszary funkcjonalne rolnicze. Granice między wymienionymi obszarami funkcjonalnymi są umowne i nie są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.6. obszary funkcjonalne leśne – ZL

to zwarte zespoły lasów pozostające do zachowania oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) lasy,
- b) zadrzewienia,
- c) uprawy rolne,

2) uzupełniające:

- a) cieki lub zbiorniki wodne,
- b) obiekty lub urządzenia związane z administracją lasów lub z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- c) urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne,
- d) drogi, ścieżki rowerowe,
- e) obiekty, sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) powierzchniuowa lub podziemna eksploatacja surowców.

2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów związanych z administracją lasów, prowadzeniem gospodarki leśnej, komunikacji lub infrastruktury technicznej.

3. Eksploatacja surowców jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyjątkiem obszarów objętych ochroną przyrody.

4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

2.7. obszary funkcjonalne rolnicze – R

to obszary upraw rolnych służące celom gospodarczym, z ograniczoną możliwością zainwestowania

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
 - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone, stawy hodowlane,
 - b) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi,
 - c) ogrody działkowe,
 - d) instalacje lub urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł energii,
- 2) uzupełniające:
 - a) lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia lub dolesienia,
 - b) boiska sportowe,
 - c) cmentarze,
 - d) obiekty lub urządzenia komunikacji (w tym ścieżki rowerowe), sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zabudowa zagrodowa,
 - f) zabudowa związana z prowadzeniem działalności agroturystycznej,
 - g) obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa w tym magazynowania lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich, ogrodniczych lub sadowniczych,
 - h) powierzchniowa lub podziemna eksploatacja surowców.
2. Boiska sportowe powinny być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
3. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa w tym magazynowania lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich lub ogrodniczych oraz agroturystycznych mogą być lokalizowane na terenach o powierzchni co najmniej 1 ha.
4. Lokalizacje urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł [energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z urządzeniami służącymi magazynowaniu energii, budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią, związaną z ich użytkowaniem](#) są dopuszczalne wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
5. Eksploatacja surowców jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyjątkiem obszarów objętych ochroną przyrody.
6. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
7. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych ważnym interesem gminy dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych w celu umożliwienia realizacji pojedynczych inwestycji z kategorii przeznaczenia terenu nie wymienionych w pkt 1, o ile nie będzie to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów o różnym przeznaczeniu

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w niniejszym studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad do stosowania dla wszystkich terenów o określonym sposobie użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości

położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

3.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) W przypadkach ustalania przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, t.j. zawierającą więcej niż 2 mieszkania należy dążyć do zachowania formy i gabarytów zabudowy odpowiadających istniejącej sąsiedniej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych;
- 3) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 60% powierzchni działek;
- 4) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni terenu;
- 5) Ustala się nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 3;
- 6) Dla nowych budynków wysokość nie powinna przekraczać 12 m.

3.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 40% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 60% powierzchni działek;
- 2) Nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działek;
- 4) Dla nowych budynków wysokość nie powinna przekraczać 9 m;
- 5) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
- 6) W granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych strefą „U” ochrony konserwatorskiej ustala się jako obowiązujące formy dachów dwu lub wielospadowe, poza wyżej wym. granicami formy te są zalecane.

3.3. Tereny zabudowy zagrodowej

- 1) Łączne powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 70% powierzchni działek;
- 2) Budynki mieszkalne w granicach zabudowy zagrodowej nie powinny przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze;
- 3) Dla nowych budynków mieszkalnych, ustala się nieprzekraczalne wysokości na 9 m, dla budynków gospodarczych 18 m;
- 4) W granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych strefą „U” ochrony konserwatorskiej ustala się jako obowiązujące formy dachów dwu lub wielospadowe, poza wyżej wym. granicami formy te są zalecane.

3.4. Tereny usług

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 80% powierzchni działek;
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 10%;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu;
- 5) Dla nowych budynków wysokość nie może przekraczać 12 m;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy.

3.5. Tereny działalności gospodarczej

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, lecz z dopuszczeniem udziału funkcji mieszkaniowej, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, obiektów lub urządzeń obsługi rolnictwa w tym produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 95% powierzchni działek;
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 5%;
- 4) Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 50 m, z wyjątkiem budowli przemysłowych, szybów górniczych, masztów i kominów lub innych budowli związanych z działalnością górniczą;
- 5) W granicach obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu niż obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością.

3.6. Tereny infrastruktury technicznej

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
 - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
 - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
 - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje, linie przesyłowe lub dystrybucyjne,
 - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki, obiekty służące magazynowaniu gazu,
 - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
 - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
 - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadów służące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
 - h) korytarze technologiczne związane z przemysłem wydobywczym;
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony;
- 3) Powierzchnie zabudowy mogą wynosić 100% powierzchni działek;
- 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek może wynosić 0%.

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

Zasady ochrony środowiska

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Rozwój zrównoważony oznacza więc taką filozofię rozwoju globalnego, regionalnego i lokalnego, która przeciwstawia się ekspansji opartej wyłącznie o wzrost gospodarczy.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

Wody powierzchniowe i podziemne

Istniejące na terenie gminy ujęcia wody zaopatrujące lokalne wodociągi posiadają strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach obszaru użytkowanego jako ujęcie wód. Na ich terenie obowiązują następujące ustalenia:

- wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i

- funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody,
- odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęć wody,
- ograniczanie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej,
- utrzymanie strefy w porządku i czystości, okresowe koszenie trawy, niedopuszczanie do jej gnicia.

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Na znacznych powierzchniach płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
- wznoszenie budowli wodnych,
- niszczenie urządzeń melioracyjnych (rowów, sieci drenarskich),
- nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją,
- mocno rozwinięta eksploatacja surowców naturalnych.

Utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych można uzyskać poprzez zastosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji. Bardziej radykalne prace melioracyjne powinny być dopuszczalne jedynie w celu przywrócenia stanu naruszonego wcześniejszymi, nieprawidłowymi działaniami.

Wszystkie ciekі winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami. Ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.)

Specjalnej ochronie podlegają naturalne źródła, ciekі i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu.

Surowce naturalne (kopaliny, działalność górnicza)

W przypadku udokumentowania występowania złóż kopalin pospolitych dopuszcza się ich eksploatację, o ile obowiązujące przepisy nie będą tego wykluczać.

Zasady gospodarowania złożem kopaliny i ochrony środowiska związane z eksploatacją złoża określają przepisy szczególne.

Po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części tereny winny podlegać rekultywacji w kierunku przywrócenia charakteru rolniczego (np. uprawy polowe, stawy hodowlane), przyrodniczego (lasy, zadrzewienia, zbiorniki wodne) lub przeznaczenia na cele rekreacyjne lub specjalne.

Na terenach przemysłowych KGHM Polska Miedź S.A, na których została zakończona eksploatacja górnicza preferencyjnie zaleca się wykonanie rekultywacji w kierunku leśnym, przy czym na terenie kopalni piasku podsadzkowego „Obora” w kierunkach: leśnym, rolnym, specjalnym w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wodnym, parkowym, sportowym, rekreacyjnym, usługowym, przemysłowym a na terenie „Szybów Zachodnich ZG Lubin” w kierunkach: przemysłowym, skladowym, usługowym, parkowym, rekreacyjnym, rolnym, leśnym lub specjalnym, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Gleby chronione

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

W gminie zasoby ziemi rolniczej wynoszą ok. 14.000 ha użytków rolnych, w tym grunty orne 76 % ich ogólnej powierzchni, użytki zielone 18 %. Lasy zajmują ok. 11.000 ha.

W południowej części gminy przeważają gleby brunatne właściwe w mozaice z glebami płowymi oraz czarnymi ziemiami, występującymi głównie w obniżeniach terenu. Im dalej na północ większy udział mają gleby płowe, wśród których płatami występują gleby rdzawe, brunatne właściwe i w małych ilościach czarne ziemie.

Mady występują w dolinach cieków lokalnych (rejon Buczynki, Gorzelina, Raszowa, Księginic, Niemstowa, Krzczyna Małego) oraz w dolinie Czarnej Wody, a także leżące w ich sąsiedztwie gleby murszowe (na wschód od Goli, w okolicy Kłopotowa, Dąbrowy Górnej, Krzczyna Małego, Liśca i Szklar Górnych).

Wartość użytkowa gleb określana jest poprzez klasyfikację bonitacyjną. Największy procent gruntów ornych (39,6 %) znajduje się w klasie IV. Szczegółowa klasyfikacja bonitacyjna gleb gminy przedstawia się następująco:

- gleby bardzo dobre (I, II klasa) – 0,6 %,
- gleby dobre (III klasa) – 26,3 %,
- gleby średnie (IV klasa) – 39,6 %,
- gleby słabe (V, VI klasa) - 33,1 %

Grunty rolne o wysokiej wartości bonitacyjnej dominują w centralnej części gminy. Stanowią one niespełna ¼ ogólnej powierzchni użytków rolnych. Większe kompleksy tych gruntów, użytkowane rolniczo, winny być chronione przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze.

Ze względu na stosunkowo korzystne warunki glebowo-klimatyczne dla rozwoju produkcji rolnej gminy należy ograniczać przeznaczanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele inne niż związane z produkcją rolną w tym również terenochłonne urządzenia produkcji rolnej.

Główne działania w zakresie gospodarki przestrzennej, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów sprzyjające ochronie środowiska na terenie gminy Lubin powinny się koncentrować na:

1) Ochronie zasobów wodnych poprzez:

- ustalenia właściwych sposobów użytkowania terenów – nie stanowiących zagrożenia dla środowiska na obszarach wrażliwych na zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz wód podziemnych (występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zurbanizowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych),
- utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych poprzez stosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji,
- ochronę istniejących cieków, które winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami; ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.),
- tworzenie roślinnych stref buforowych wokół zbiorników wodnych, cieków i rowów melioracyjnych,
- wyposażenie w sieci kanalizacyjne terenów zainwestowanych i przeznaczonych na inwestycje,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni;

2) Ochronie powierzchni ziemi poprzez:

- rolnicze zagospodarowania gleb w sposób, który odpowiada w pełni ich przyrodniczym walorom,
- zalesianie nieużytków, gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, gruntów zagrożonych erozją,
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych;

3) Ochronie powietrza poprzez:

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw z palenisk domowych np. poprzez likwidację źródeł niskiej emisji oraz modernizację nieefektywnych systemów grzewczych; w znaczącym stopniu powinny być wykorzystywane dostępne zasoby energii odnawialnej oraz wprowadzane źródła energii nie powodujące przekroczeń norm emisji spalin,
- instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń powstałych w procesach technologicznych oraz poprawa sprawności obecnie funkcjonujących urządzeń,
- wdrażanie nowoczesnych technologii, przyjaznych środowisku,
- upowszechnianie przyjaznego środowiska budownictwa poprzez stosowanie materiałów energooszczędnych, termomodernizację budynków,
- zwiększenie nasadzeń zieleni, przede wszystkim przyulicznej, w tym także nasadzania wokół boisk szkolnych i placów zabaw,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z transportu i ruchu drogowego, wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych;

- 4) Ochronie przed hałasem poprzez stosowanie czynnej izolacji od drogi S3 oraz innych dróg o znacznym natężeniu ruchu w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w zasięgu uciążliwości drogi.

Zasady ochrony przyrody

Program ochrony przyrody winien obejmować m.in. działania prawne i organizacyjne, mające na celu:

- ochronę gatunkową rzadkich oraz zagrożonych roślin,
- ochronę najcenniejszych ekosystemów,
- zapewnienie trwałości lasów,
- ochronę gleb i racjonalizację ich wykorzystania,
- rehabilitację przyrodniczą (rewitalizację) terenów zdegradowanych.

Pożądana jest ochrona kompleksowa siedlisk i krajobrazów, szczególnie tych zawierających elementy naturalnych ekosystemów.

Priorytetowe cele w zakresie ochrony przyrody dla gminy Lubin to:

- ochrona przed degradacją cennych przyrodniczo obszarów i obiektów,
- ochrona ekosystemów rzecznych i łąkowych, szczególnie rzeki Czarnej Wody,
- ochrona istniejących zbiorników wodnych,
- zalesianie użytków rolnych najsłabszych klas,
- powstrzymanie procesu zarastania i degradacji trwałych użytków zielonych.

Lasy i zadrzewienia

Istniejące lasy winny podlegać ochronie polegającej na zachowaniu w stanie zbliżonym do naturalnego powierzchni leśnych. Z tego względu obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. W miarę możliwości należy wprowadzać nowe zalesienia kierując się następującymi przesłankami:

- na terenach zagrożonych erozją;
- na gruntach o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż III kl.;
- na terenach stanowiących uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
- na terenach stanowiących ekosystem wodno-łąkowo-leśny;
- na terenach poddanych rekultywacji po wydobyciu surowców naturalnych.

Ekosystemy wodno – łąkowo – leśne

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno - łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków,
- wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń zgodnie z zasadami unikania zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych oraz obsadzania głównie południowych brzegów dla ochrony przed nadmiernym parowaniem i zarastaniem roślinnością wodną,
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
- ograniczenia zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu zachowania cennych fragmentów rodzimej przyrody należy obejmować prawną ochroną obszary a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody.

Ochrona tych obszarów lub obiektów polega m.in. na:

- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczania zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów leśnych należy wprowadzić zakaz zabudowy, z wyjątkami, o których mowa w części 2.6.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także, jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródłiskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące układy ruralistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

Ochronie, ze względu na wartości krajobrazu kulturowego podlegają szczególnie założenia parkowe i obszary zieleni, a także zabytkowe układy pałacowo - parkowe.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze gminy Lubin występują obszary podlegające ochronie konserwatorskiej lub wymagające takiej ochrony. Poza obszarami lub obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, tj. objętymi państwową ochroną prawną, znaczna ilość obszarów, zespołów zabudowy lub pojedynczych obiektów wymaga ochrony na poziomie samorządu gminnego. W związku z tym w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Lubin oraz Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Lubin, a także spójnie z obowiązującym prawem miejscowym ustanowionym poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w części 1 uwarunkowań, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala zasady postępowania w ich obrębie w procesie planowania i zagospodarowania terenów. Są to:

- strefa „U” ochrony konserwatorskiej,
- strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
- strefa „OW” ochrony archeologicznej.

W strefie „U” obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować i wyeksponować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
- należy zachować istniejące nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
- przy inwestycjach związanych z rozbudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej a w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- formę nowych obiektów dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru
- w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach ujętych w ewidencji zabytków o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- w nowej zabudowie zakaz stosowania: zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych podpór, lukarn i facjat o dachach w kształcie wycinków koła lub elipsy oraz wieżyczek i baszt,
- na obszarach zespołów folwarcznych nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów,
- zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły budowlane,
- zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- [zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych](#),

- zakaz umieszczania tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy.

W strefie „W” obowiązują następujące wymogi:

- obiekty o zachowanej formie krajobrazowej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na naruszeniu ich specyficznej formy,
- zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych w celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

W strefie „OW” dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie (w tym zalesień) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub na obszarze stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne.

Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- zespoły stanowisk archeologicznych oraz pojedyncze stanowiska archeologiczne winny być wyłączone z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć formę i zniekształcić otoczenie, zniszczyć ich nawarstwienia kulturowe, relikty budowli drewnianych, murowanych, czy ich specyficzną formę,
- na obszarze ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych i ich bezpośredniego otoczenia, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie (w tym zalesień), obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona zabytkowych układów zieleni

Tereny te najczęściej stanowią integralną część obszarów chronionych lub niekiedy występują samoistnie. Jako zieleń chroniona mogą występować:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej należy dążyć do ich zachowania i scalenia w granicach historycznych, w miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych: folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako krajobrazowe, bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów zaleca się:

- właściwą pielęgnację zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w taki sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja drogowa

Przez gminę z północnego-zachodu na południe przebiega droga krajowa szybkiego ruchu S3 relacji Szczecin - Jakuszyce. W granicach gminy Lubin na trasie drogi S3 są zlokalizowane 3 węzły: Lubin-Północ w rejonie miejscowości Szklary Górne, Lubin-Zachód w rejonie miejscowości Krzeczyn Wielki oraz Lubin-Południe w obrębie Chróstnik.

Istotnym zadaniem związanym z węzłem Lubin-Zachód jest planowana realizacja nowego przebiegu drogi głównej z południowym obejściem Krzeczyna Małego oraz obwodnicą Krzeczyna Wielkiego.

Ponadto do najważniejszych zadań komunikacyjnych na terenie gminy należy przebudowa drogi krajowej nr 36 ze szczególnym uwzględnieniem poszerzenia drogi na niektórych odcinkach a także z możliwością realizacji obejścia miejscowości Siedlce.

W związku z realizacją mostu w Radoszycach w ciągu drogi wojewódzkiej nr 323 oraz dróg dojazdowych do nowego mostu na Odrze, droga wojewódzka nr 323 zostanie przebudowana.

Modernizacja dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych podniesie standard bezpieczeństwa na drogach oraz poprawi dostępność komunikacyjną miejscowości gminy.

Potrzeby i kierunki modernizacji systemów komunikacji:

- ustalone w aktach prawa miejscowego drogi klasy GP lub G winny mieć szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio 50,0 m i 25 - 35 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;
- drogi klasy Z winny mieć szerokość w liniach rozgraniczających: na terenach zainwestowania wiejskiego 15,0 - 20,0 m, na terenach otwartych 20,0 m z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;
- drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach

terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;

- drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- utwardzanie i poprawa nawierzchni i dróg;
- budowa jednostronnych lub obustronnych (w zależności od zabudowy i możliwości terenowych) chodników na terenach zabudowanych celem segregacji ruchu kołowego i pieszego;
- budowa ścieżek rowerowych;
- budowa miejsc postojowych przy usługach lub innych obiektach stanowiących cele ruchu;
- drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w których granicach zostają wyznaczane, zalecane co najmniej 8 m.

Komunikacja kolejowa

Przez gminę Lubin przebiega pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana linia kolejowa nr 289 relacji Legnica - Rudna z funkcjonującymi przystankami w Chróstniku, Gorzelinie i Raszówce. Ponadto PKP administruje odcinkiem o długości 0,4 km linii kolejowej nr 971 znaczenia miejscowego (jednotorowa, zelektryfikowana). Nie przewiduje się znaczących zmian i modernizacji w zakresie przebiegu i standardów istniejących odcinków linii kolejowych. Celom przemysłowym służy linia kolejowa Lubin - Polkowice.

Komunikacja lotnicza

W zakresie komunikacji lotniczej wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę istniejącego lotniska w Lubinie.

Ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych na obszarze położonym w zasięgu lotniska obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granic lotniska, budowa i rozbudowa infrastruktury lotniskowej, wymaga wydania na wniosek zarządzającego lotniskiem Lubin zezwolenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

W odległości do 5 km od granic lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

Infrastruktura techniczna

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych

- odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy w miarę możliwości prowadzić je równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
 - w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi powyżej, należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
 - realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
 - dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.

Potrzeby i kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

- 1) Zakłada się rozbudowę systemów zaopatrzenia w wodę poprzez budowę wodociągów grupowych oraz w miarę potrzeb nowych lokalnych ujęć wody wraz z infrastrukturą, stacji uzdatniania wody.
- 2) Sieci rozdzielcze winny być realizowane w układach pierścieniowych.
- 3) Należy zapewnić odpowiednią jakość wody pitnej poprzez ochronę obszarów zasobowych wód podziemnych oraz prawidłowe zagospodarowanie stref ochronnych ujęć wody.
- 4) Dla terenów aktywności gospodarczej w przypadku znacznego zapotrzebowania na wodę dopuszcza się budowę własnych ujęć wody.
- 5) Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę.

Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) Zakłada się odprowadzenie ścieków bytowych z terenów zainwestowanych do gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 2) W ramach uporządkowania i rozbudowy sieci kanalizacyjnej należy dążyć do utworzenia na terenie gminy systemu kanalizacji rozdzielczej poprzez sukcesywną, prowadzoną w etapach rozbudowę sieci kanalizacyjnej.
- 3) Na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych systemów, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych; należy egzekwować obowiązek podczyszczania ścieków o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

Zaopatrzenie w gaz

- 1) Wzdłuż istniejącej sieci wysokiego ciśnienia występującej na obszarze gminy lub nowo realizowanej sieci wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zakłada się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę.
- 3) W celu wykorzystania gazu do celów grzewczych i umożliwienia podłączenia kotłowni lokalnych do sieci gazowej proponuje się wybudowanie gazociągów średniego ciśnienia w rejonach zasilanych niskim ciśnieniem oraz budowę obiektów służących magazynowaniu gazu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa dostaw energii dla odbiorców z województw dolnośląskiego, opolskiego i lubuskiego prowadzona jest przebudowa Krajowego Systemu Energetycznego w południowo - zachodniej Polsce. Jednym z elementów tej przebudowy jest dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 2 x 400 kV relacji Czarna - Polkowice wraz z rozbudowaną stacją Polkowice i stacją Czarna w zakresie rozdzielni 400 kV. Trasa przedmiotowej linii przebiega przez obszar trzech gmin położonych w granicach województwa dolnośląskiego tj. Gminy Lubin, Gminy Rudna oraz Miasta i Gminy Polkowice. Rozbudowa stacji Czarna pozwoli na przesył mocy do stacji Polkowice i stacji Żukowice z innych elektrowni (między innymi z elektrowni Bełchatów i Opole). Realizacja tego zadania pozwoli rozpocząć kolejne inwestycje, bardzo ważne dla regionu, tj. modernizację istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 400kV relacji Mikułowa - Czarna i Czarna - Pasikowice.

Ponadto na terenie gminy:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci przesyłowej i prowadzenie nowych linii energetycznych w miarę potrzeb, szczególnie na terenach wyznaczonych obszarów aktywności gospodarczej;
- 2) dla terenów wskazanych pod zabudowę należy przewidzieć stosownie do potrzeb budowę dodatkowych stacji transformatorowych, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy;
- 3) wskazuje się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z podziałem na obszary, dla których dopuszczalne są wszelkie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii oraz obszary, dla których dopuszczalne są urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 4) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW na potrzeby własne.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

- 1) Przewiduje się utrzymanie istniejących systemów zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

- 2) W przypadkach stosowania paliw stałych o wysokiej emisji pyłów i gazów należy dążyć do zamian nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.
- 3) Dla zabudowy indywidualnej proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscach wyposażonych w sieć gazową lub inne z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii.
- 4) W celu ekonomicznego wykorzystania mocy oraz obniżenia kosztów ogrzewania zaleca się:
 - prowadzenie procesów termomodernizacyjnych,
 - instalowanie wysoko sprawnych, energooszczędnych i ekologicznych urządzeń odbiorczych.

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

- 1) Na obszarze gminy wskazuje się tereny pod ewentualne obiekty lub urządzenia związane z gospodarowaniem odpadami. Jakkolwiek obecnie nie planuje się budowy spalarni odpadów, to nie można wykluczyć takiej potrzeby lub budowy innych instalacji gospodarowania odpadami w przyszłości.
- 2) Udział gminy Lubin we współpracy międzygminnej powinien się wiązać z pełnym prowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów opakowaniowych na terenie gminy; zakłada się, że do PSZOK zlokalizowanych na obszarze gminy winny trafiać surowce zbierane od mieszkańców gminy.
- 3) Celem strategicznym jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania.
- 4) Obiekty i urządzenia związane z odzyskiwaniem surowców wtórnych powinny być lokalizowane w odpowiedniej izolacji od zabudowy mieszkaniowej.

7. Obszary inwestycji celu publicznego

o znaczeniu lokalnym

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lubin na terenie gminy planuje się m. in. następujące cele publiczne o znaczeniu lokalnym:

- modernizacja dróg gminnych na terenie gminy, w tym budowa chodników i oświetlenia ulicznego,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, gazyfikacja wsi, budowa instalacji w zakresie gospodarowania odpadami,
- rozbudowa sieci tras i ścieżek rowerowych,
- budowa, modernizacja i doposażenie infrastruktury sportowo – rekreacyjnej,
- budowa, modernizacja i doposażenie infrastruktury kulturalnej (ośrodki kultury, biblioteka, świetlice).

Zadania te z wyjątkiem obiektów gospodarowania odpadami nie mają charakteru obszarowego.

o znaczeniu ponadlokalnym

Wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego i programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o pzp przewiduje się inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy Lubin:

- ukończenie budowy odcinka drogi krajowej szybkiego ruchu S3 w granicach gminy – zadanie pn. „Budowa drogi S3 Nowa Sól – Legnica” ujęte w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.),
- budowa obwodnicy Krzeczyna Wielkiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 355 - zadanie ujęte w Szczegółowym wykazie zadań przewidzianych do finansowania w ramach kwot wydatków ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego na lata 2020-2032,
- prace na linii kolejowej nr 289 na odcinku Legnica – Rudna Gwizdanów – zadanie znajdujące się na liście projektów podstawowych CEF i POIiŚ

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

W granicach gminy Lubin nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina Lubin ustanowiła prawo miejscowe w zakresie zagospodarowania przestrzennego uchwalając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obrębów.

Powyższe plany, które podlegały jednostkowym zmianom, stanowią podstawę wszelkich decyzji administracyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a także podstawową przesłankę określenia kierunków przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Dalsze zmiany planów zagospodarowania przestrzennego mogą być sporządzane w miarę potrzeb, w oparciu o kierunki rozwoju określone w niniejszym studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zasoby ziemi rolniczej w gminie wynoszą ok. 14.000 ha użytków rolnych, z czego 76% ich ogólnej powierzchni stanowią grunty orne. Rolnictwo stanowi jeden z rodzajów działalności na obszarze gminy - 9,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Lubin pracuje w sektorze rolniczym.

Największy procent gruntów ornych (39,6 %) znajduje się w klasie IV. Szczegółowa klasyfikacja bonitacyjna gleb gminy przedstawia się następująco:

- gleby bardzo dobre (I, II klasa) – 0,6 %,
- gleby dobre (III klasa) – 26,3 %,
- gleby średnie (IV klasa) – 39,6 %,
- gleby słabe (V, VI klasa) - 33,1 %

Grunty rolne o wysokiej wartości bonitacyjnej dominują w centralnej części gminy. Stanowią one niespełna ¼ ogólnej powierzchni użytków rolnych.

Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Większe kompleksy gruntów użytkowanych rolniczo winny być chronione przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze.
- Na inwestycyjne cele nierolnicze winny być preferencyjnie przeznaczane grunty niższych klas bonitacyjnych, położone w pobliżu obszarów zainwestowanych.
- Należy ograniczać nadmierne rozpraszanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, w tym zagrodowej.
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp.; gospodarka wielokierunkowa jest łatwiejsza w co najmniej średnich gospodarstwach.
- Grunty słabszej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną zgodnie z wymaganiami ekologicznymi, renaturyzację potoków, odtwarzanie śródpolnych stawów, zadrzewień.

Zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Lasy zajmują powierzchnię ok. 11.000 ha. Powierzchnia gruntów leśnych stanowi ok. 38 % powierzchni gminy. Lasy państwowe w gminie pozostają pod nadzorem Nadleśnictwa Lubin oraz Nadleśnictwa Legnica.

W składzie siedliskowym przeważa bór mieszany świeży, las mieszany świeży oraz las świeży. W składzie gatunkowym przeważa sosna pospolita, drugim, co do ilości, gatunkiem panującym jest dąb, występujący na siedliskach łęgowych. W obniżeniach terenu oraz dolinach rzecznych na siedliskach wilgotnych przy dominującym drzewostanie dębowym występuje domieszka innych gatunków liściastych, takich jak: olcha, brzoza, jesion i inne.

Prawie wszystkie lasy na obszarze gminy to lasy ochronne. Większość lasów na terenie gminy (oprócz lasów na siedliskach wilgotnych) to lasy o warunkach korzystnych dla rekreacji.

Nie należy dopuszczać do przeznaczania terenów zwartych kompleksów leśnych na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów związanych z administracją lasów, prowadzeniem gospodarki leśnej, komunikacji lub infrastruktury technicznej.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego przekazane przez Prezesa KZGW jednostkom administracji, określające obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

(ustawa Prawo wodne) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2%, obejmują zlewnię rzeki Kaczawy. W granicach gminy Lubin występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czarnej Wody, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (ustawa prawo wodne) we fragmentach obrębów Bukowna i Lisiec:

- wyznaczono obszar Q1% na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- wyznaczono obszar Q10% na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Występują także tereny, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% obowiązuje zakaz zabudowy, zabrania się także wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią.

Zakaz zabudowy, o którym mowa powyżej nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie górnictwym „Lubin - Małomice” utworzone zostały filary ochronne dla szybów i obiektów przemysłowych na placach szybowych, dla obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych OUOW Gilów (zapora i czasza) oraz dla miasta Lubina.

Eksploracja górnictwa może być prowadzona w filarze ochronnym miasta Lubina, w filarze ochronnym zapory i OUOW Gilów oraz w uwolnionej części filara ochronnego dla szybów i obiektów przemysłowych, w oparciu o programy eksploatacji złoża w filarach ochronnych i na podstawie odpowiednich zezwoleń.

W obrębie Księginice planowana jest inwestycja górnictwa, dla której może zachodzić potrzeba wyznaczenia filara ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie gminy Lubin nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie Lubin zidentyfikowano następujące obszary wymagające przekształceń przywracających równowagę w środowisku:

- obiekt unieszkodliwiania odpadów wydobywczych „Gilów”,
- teren po byłej bazie paliwowej JAR w Raszówce,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, zwłaszcza piaskownia w Oborze winne być zrehabilitowane w trakcie lub po zakończeniu działalności górnictwa.

Na OUOW Gilów doprowadzono do biologicznej stabilizacji powierzchni skutecznie broniąc ją przed erozją. Teren OUOW Gilów jest obecnie objęty decyzją zezwalającą na wydobywanie odpadów wydobywczych. Po zakończeniu eksploatacji OUOW Gilów przewiduje się rekultywację prowadzącą do wytworzenia zespołów roślinności o charakterze ochronnym.

W przypadku terenów zdegradowanych bazy paliwowej wojsk radzieckich w miejscowości Raszków, przewiduje się ich rehabilitację w kierunku inwestycyjnym, związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Znacznym przedsięwzięciem rekultywacyjnym będzie wyrobisko i otoczenie piaskowni Obora. Dopuszcza się rekultywację na tym obszarze w kierunkach: leśnym, rolnym, wodnym, parkowym, sportowym, rekreacyjnym, usługowym, przemysłowym lub specjalnym; dopuszcza się utworzenie ogrodu botanicznego na części lub całości obszaru zbędnego dla działalności górniczej.

Pozostałe obiekty wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych (dwory, budynki mieszkalne), wymagające właściwego utrzymania;
- zaniedbane parki lub zespoły zieleni;
- obiekty gospodarcze, w których pierwotna działalność gospodarcza została zaniechana lub ograniczona,
- tereny po eksploatacji powierzchniowej.

Działania w tych obiektach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów dworsko – parkowych (dwory – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części na usługi nieuciążliwe lub obiekty agroturystyki.

15. Obszary zdegradowane

Na terenie gminy Lubin nie występują obszary zdegradowane.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Lubin nie występują tereny zamknięte inne, niż tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (tereny kolejowe).

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr XLVI/296/2017 Rady Gminy Lubin z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Celem obecnej edycji studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, a także potrzebami, jakie zarysowały się od 2010 roku, to jest od czasu uchwalenia pierwotnej wersji studium.

Analiza stanu dotychczasowego zainwestowania terenów, stanu ładu przestrzennego, środowiska, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego pozwala na wyróżnienie na obszarze gminy niżej wymienionych struktur funkcjonalno – przestrzennych:

- obszary koncentracji zabudowy o mieszanych funkcjach - mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i działalności gospodarczej,
- obszary aktywności gospodarczej,
- obszary zieleni – kulturowe,
- obszary rolnicze,
- obszary leśne oraz przyrodnicze.

Niniejsze studium uwzględnia aktualny stan prawny, w tym wnioski wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach bilansu terenów oszacowano chłonność terenów dokonując stosownych wyliczeń, lecz uznając, że ilościowy bilans wolnej powierzchni, bez uwzględnienia preferencji właścicieli nieruchomości oraz warunków miejsca nie może stanowić podstawy prawidłowego oszacowania chłonności rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyłącznie przesądzającej o wnioskach z bilansu terenów. Z bilansu tego wynika m.in., że:

- dopuszczalne jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym w zabudowie zagrodowej, a także terenów o funkcji usługowej oraz związanej z działalnością gospodarczą zgodnie z określonymi potrzebami, w ramach określonych limitów;
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy pozwalają na realizację potrzeb inwestycyjnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy w granicach wskazanych w studium obszarów funkcjonalnych.

W niniejszym studium wprowadzono podział na obszary funkcjonalne, w których granicach określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- obszary funkcjonalne mieszkaniowe,
- obszary funkcjonalne usługowe,
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej,

- obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe,
- obszar funkcjonalny komunikacji lotniczej,
- obszary funkcjonalne leśne,
- obszary funkcjonalne rolnicze.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach gminy obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie zostały określone lub zaktualizowane wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto m. in., że:

- w granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służącej zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów,
- obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego,
- tereny komunikacji oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych,
- prowadzenie badań oraz pozyskiwanie złóż surowców naturalnych jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.