



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 czerwca 2026 r.

Poz. 2678

UCHWAŁA NR XXVI/237/2026 RADY GMINY LUBIN

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla fragmentu obrębu Siedlce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXIII/621/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla fragmentu obrębu Siedlce, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/271/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 26 lutego 2021 r., zmienioną uchwałą nr LXIII/620/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2023 r., Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla fragmentu obrębu Siedlce, obejmującą obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które przeważają na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej klasy przeznaczenia, wszystkie wymienione klasy mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
- a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, ganki, oranżerie (ogrody zimowe), wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - d) podziemne części budynków;
- 4) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty funkcjonalnie związane z przeznaczeniem terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie, miejsca do gromadzenia odpadów, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, elementy małej architektury oraz inne obiekty pełniące funkcje pomocnicze wobec przeznaczenia terenu;
- 5) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do zapewnienia możliwości korzystania z ustalonego przeznaczenia, w szczególności: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe oraz inne urządzenia pełniące funkcje towarzyszące.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Rozdział 2. **Przepisy ogólne**

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy: należy zachować linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego;
- 2) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dla nieruchomości zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie:
 - a) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika,
 - b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału powierzchni zabudowy,
 - c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, bez możliwości jego zmniejszania w przypadku gdy nie spełnia on warunków określonych w przepisach szczegółowych,
 - d) obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - w przypadku rozbudowy należy zachować linie zabudowy, wyznaczone w części graficznej planu miejscowego, dopuszczając kontynuację istniejącej linii zabudowy budynku podlegającego rozbudowie,
 - w przypadku odbudowy: dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - f) geometrii i pokrycia dachu w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem
 - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- b) wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 Lubin, na którym należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych,
- d) następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
- e) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi;

2) w planie nie określa się zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak potrzeby określania.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- a) strefę „U” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:
 - należy zachować istniejące nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - przy inwestycjach związanych z rozbudową obiektów istniejących, należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu, powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - należy kształtować elewacje w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach ujętych w ewidencji zabytków o zachowanych walorach architektonicznych, uwzględniając podziały, detal, kolorystykę oraz materiały elewacyjne – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - zakazuje się stosowania w nowej zabudowie: zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych podpór, lukarn i facjat o dachach w kształcie wycinków koła lub elipsy oraz wieżyczek i baszt,
 - należy zachować historyczne dziedzińce – majdany na obszarach zespołów folwarcznych,
 - zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły budowlane,
 - zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - należy zachować i uzupełniać zieleni wysoką, w tym nasadzenia przydrożne,
 - zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,

- b) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, a dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

§ 7. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice”;
- 2) w zakresie terenów i obszarów górniczych ustala się:
 - a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach w zasięgu terenu górniczego, należy uwzględniać występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,
 - b) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych, w zasięgu terenu górniczego, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego,
 - c) dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnieniu masami skalnymi (skałą płonną), powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami,
 - d) dopuszcza się zagospodarowania mas ziemnych i skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi (w tym z głębinia szybu) oraz flotacji rudy miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,
 - e) dopuszcza się zagospodarowania mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w pkt d) do:
 - utwardzania powierzchni terenów,
 - wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystywanie odpadów: jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej, do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych, do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych, do likwidacji zbędnych wyrobisk w tym szybów, do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych, do utwardzania dróg na dole kopalni, budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk,
 - f) dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi, w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:
 - lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
 - lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku;
- 3) na obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża kopalin, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: złoża węgla brunatnego „Ścinawa” (WB 440).

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 700 m²;
- 2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) stosowanie rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej w uzasadnionych przypadkach.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 3) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe, istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia należy skablować.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii.

8. Ustalenia określone w § 10 ust. 1–7 mogą występować pojedynczo lub łącznie.

9. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni obiektów usługowych;

- 3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora w formie stanowisk postojowych lub garaży;
- 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w granicach przyległych dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia ustala się pas technologiczny o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wymienionym w pkt 1 ustala się zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii, pas technologiczny wymieniony w pkt 1 nie obowiązuje.

§ 12. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

§ 13. W planie miejscowym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące i urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywności zabudowy:
 - minimalna: 0.0,
 - maksymalna: 2.4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37°-45°,
- f) pokrycie dachu: pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
- g) pokrycie elewacji: tynk w kolorze pastelowym, cegła,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Olek

droga powiatowa

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/237/2026
Rady Gminy Lubin
z dnia 26 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) stwierdza się, że na skutek uchwalenia zmiany planu nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/237/2026

Rady Gminy Lubin

z dnia 26 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.