



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 maja 2020 r.

Poz. 3039

UCHWAŁA NR XXII/144/2020 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LI/370/2018 Rady Miasta Lubań z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętym uchwałą nr XIV/114/1999 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r., zmienionym uchwałą nr VI/38/2019 Rady Miasta Lubań z dnia 26 lutego 2019 r., Rada Miasta Lubań uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń zmiany planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50 % powierzchni terenu;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy miasta), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy określonej w ustaleniach planu, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) chodniki, ciągi piesze i place,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i ciągi rowerowe,
 - c) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsiónek, wykuszy, ryzalitów, stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 8) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 9) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12°) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 10) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki istniejące lub zabudowę istniejącą na obszarze zmian w planie w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 12) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca teren;
- 3) symbol oznaczenia terenu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej – granica strefy ochrony archeologicznej – granica obszaru rewitalizacji;
- 7) granica podziału obszaru zmiany planu na strefy o zróżnicowanych wskaźnikach zagospodarowania terenu i ich oznaczenie symbolami A i B.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. **Ustalenia zmiany planu**

§ 4.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem MW1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych w budynku lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia rekreacyjne oraz garaże, parkingi i obiekty gospodarcze.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenu MW1 określa się:

- 1) teren podlega ochronie przed uciążliwościami hałasu, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów;
- 4) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 5) obszar objęty zmianą planu miejscowego obejmuje zabytkowy krajobraz kulturowy związany z zabytkowym układem urbanistycznym miasta Lubań; zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 3, 4 i 5;
- 6) na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej dla terenu MW1 określa się:

- 1) teren obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny miasta ukształtowany na przełomie XIX i XX wieku (w rejonie ul. Słowackiego) obejmujący następujące elementy zagospodarowania przestrzennego na terenie MW1 – wymagające ochrony i kształtowania:
 - a) zwarty (segmentowy) układ budynków mieszkalnych (czynszowych), gabaryty budynków i ich ukształtowanie architektoniczne, w tym linie zabudowy,
 - b) ukształtowanie terenu,

- c) układ zieleni,
- d) urządzenie terenu – charakterystyczne dla historycznie ukształtowanej zabudowy czynszowej, w tym ogrodów i przedogrodków towarzyszących zabudowie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej, w tym zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 2, 4 i 5;
- 4) obszar opracowania zmiany planu miejscowego jest równoznaczny ze strefą ochrony archeologicznej w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych;
- 5) zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.
- 6) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 7) teren stanowi obszar rewitalizacji.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy dla terenu MW1 określa się:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających terenu przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego w odległości od 0,75 m do 27 m;
- 2) nową zabudowę lokalizować równoległe do określonej na rysunku zmiany planu miejscowego linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) na dachach oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) urządzenia, o których mowa w pkt 4, sytuować na dachach stromych zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej elewacji i dachu (zgodnie z wymogami architektury);
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - w strefie A: od 0,4 (minimalna) do 2,0 (maksymalna),
 - w strefie B: od 0,4 (minimalna) do 2,2 (maksymalna),
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej:
 - w strefie A: 0,85,
 - w strefie B: 0,40,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - w strefie A: 5 %,
 - w strefie B: 25 %;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy wschodniej granicy obszaru zmiany planu (stanowiących kontynuację lub rozbudowę zabudowy zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu) oraz ich parametry:
 - a) budynek ukształtować w nawiązaniu do architektonicznego ukształtowania istniejących budynków przy ul. Słowackiego nr 15a, 15b, 15c; uwzględnić w szczególności formę i geometrię dachów, jak też występujące charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania brył i elewacji istniejących budynków,

- b) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – mansardowy i szczytowy z układem połaci charakterystycznym dla zabudowy istniejącej,
 - c) na pokrycie dachu stromego stosować dachówkę karpiówkę koloru ceglatego (czerwonego);
 - d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 55° ,
 - e) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 16 m;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy garażowej:
- a) dopuszcza się wyłącznie garaże jako obiekty murowane; wyklucza się lokalizację garaży blaszanych i niezwiązanych trwale z gruntem,
 - b) zespół garaży w zabudowie zwartej (szeregowej) ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach i z jednakowym pokryciem dachu i jednakowym kątem nachylenia połaci dachu,
 - c) odwodnienie dachu przewidzieć w kierunku wjazdu do garażu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 12° ,
 - e) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 3,5 m;
- 9) ustala się następujące parametry wysokości infrastruktury technicznej:
- a) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów – 2 m,
 - b) masztów i słupów, łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi – 7 m.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu MW1 określa się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg zlokalizowanych w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego zmianą planu), tj. z ulicy Słowackiego i z ulicy Jagiellońskiej – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;
 - 2) minimalna szerokość obiektów infrastruktury drogowej – dojazdów lub ciągów pieszo-jezdnich, dopuszczanych do obsługi działek budowlanych i zabudowy (w tym do garaży) nie może być mniejsza niż 4,5 m;
 - 3) w granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
 - a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 0,75 mieszkania,
 - b) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.;
 - 5) miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;
 - 6) miejsca parkingowe mogą obejmować, w zależności od potrzeb i koncepcji architektonicznej zabudowy: stanowiska postojowe usytuowane na terenie działki, stanowiska postojowe w garażach usytuowanych poza budynkiem mieszkalnym, w tym boksowych w zabudowie zwartej (szeregowej), jak też w garażach wielostanowiskowych wbudowanych w budynek mieszkalny;
 - 7) ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych zmianą planu miejscowego:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- d) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- f) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze;
- 8) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy obsługujących teren;
- 9) warunki i zasady budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz ich przyłączenia i obsługi zabudowy określają przepisy odrębne;
- 10) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg i od zabudowy określają przepisy odrębne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

7. Nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określa ust. 2, 3 4 i 5. Nie określa się zakazu zabudowy.

9. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 4.

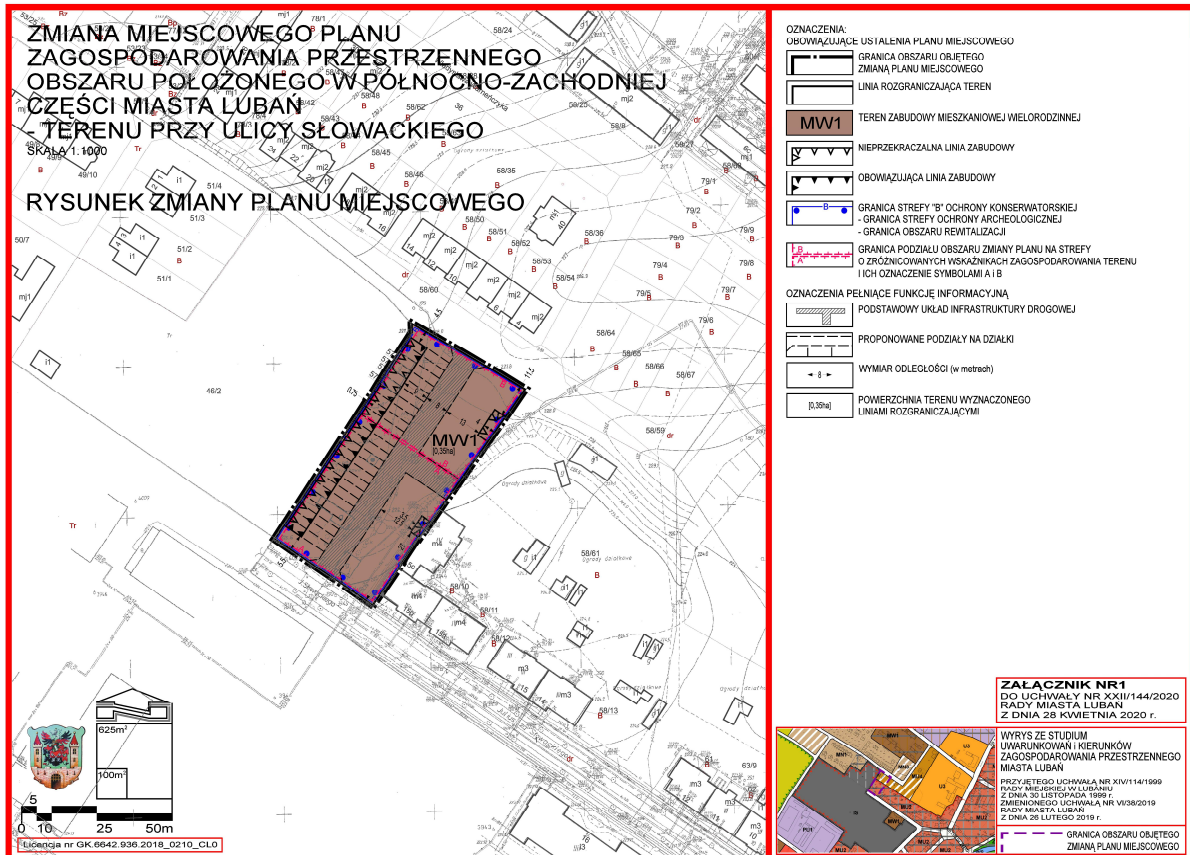
Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodniczący Rady Miasta:
K. Glazer

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/144/2020 Rady Miasta Luban z dnia 28 kwietnia 2020 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/144/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 28.04.2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2019 r. do 28 stycznia 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXII/144/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 28.04.2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w 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 2020 r., poz. 293) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869) Rada Miasta Lubań rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Słowackiego, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej (drogi i przebudowy sieci infrastruktury technicznej).
2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z:
 - 1) budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji samorządu województwa,
 - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) kredytów i pożyczek bankowych;
 - 3) udziału inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości..