



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 czerwca 2020 r.

Poz. 3487

UCHWAŁA NR XXIV/155/2020 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 26 maja 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu

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 2020 r., poz. 713), w związku z uchwałą nr LI/371/2018 Rady Miasta Lubań z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu.

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

3. Integralną częścią 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 stanowią 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; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 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) 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;
- 8) wysokości elewacji / atyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połąci poniżej 12) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi atyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) 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;
- 11) 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. Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń zmiany planu miejscowego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem MN,U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, garaże.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami MN,MW,U1 – MN, MW,U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, garaże i wiaty.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem Z1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej – D1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym symbolem Z1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 4 ust. 3.

3. Na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono granicę strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, zlokalizowanego przy ul. Wrocławskiej (poza obszarem objętym zmianą planu) o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:

- 1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją i przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza) wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze zmiany planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

5. W obszarze zmiany planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 4, 5, 6, 7 i 9.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych.

§ 6. W zakresie ochrony środowisk przed uciążliwościami użytkowania i zagospodarowania terenów, określa się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN,U1 oraz MN,MWU1 – MN,MW,U3 podlegają ochronie, jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; pozostałe tereny objęte zmianą planu miejscowego nie podlegają ochronie akustycznej;
- 2) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny;
- 3) na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym;
- 5) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów oraz demontaż pojazdów.

§ 7. 1. Na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono (na podstawie sporządzonych dla rzeki Kwisy w trybie przepisów odrębnych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego):

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) granice obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

3. Zabezpieczyć wszelkie obiekty infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i instalacje) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

4. Teren obejmuje krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego – typ przedmieścia, związany z historycznym układem ruralistycznym.

5. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 5, 6, 7 i 9.

6. Na obszarze zmiany planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Ochroną obejmuje się:

- 1) budynki przemysłowe przy ulicy Rzemieślniczej – ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszar zmiany planu miejscowego w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej.

2. Budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz granicę strefy ochrony archeologicznej oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego.

3. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych przy ulicy Rzemieślniczej:

- 1) bryła budynków,
- 2) dach z pilastymi świetlikami oraz inne elementy architektury przemysłowej,
- 3) ukształtowanie (kompozycja) elewacji i układ okien,
- 4) detal architektoniczny.

4. Zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych określa rozdział 6.

5. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budowę obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne. W obszarze objętym strefą istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony;
- 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 9. 1. W ramach określonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, obiekty gospodarcze, zieleń, miejsca rekreacji i wypoczynku, miejsca postojowe, w tym usytuowane w garażach.

2. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 7.

3. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli, urządzeń i instalacje infrastruktury technicznej.

4. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, w tym geometrię dachów, określa rozdział 7 z zastrzeżeniem § 10.

5. Dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie zwartej: szeregowej, bliźniaczej i segmentowej.

6. Określone w rozdziale 7 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połączy dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie historycznej.

7. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.

8. Na dachach budynków dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MN,U1: 50 kW;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami U1 i MN,MW,U1 – MN,MW,U3: 100 kW.

9. Urządzenia, o których mowa w ust. 5, nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym budynków zabytkowych.

10. Ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) zachować bryłę i wysokość budynku, formę i geometrię dachu oraz elementy architektonicznego ukształtowania budynku podlegające ochronie, w szczególności układ i kształt otworów drzwi i okien;
- 2) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20 % powierzchni zabudowy budynku;
- 3) rozwiązania architektoniczne ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie; zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady;
- 4) wykluczyć materiały wykończeniowe niedostosowane do dotychczasowego historycznego ukształtowania budynku.

11. Dla nowych budynków oraz budynków podlegających przebudowie, rozbudowie i nadbudowie ustala się następujące zasady sytuowania i kształtowania:

- 1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy oraz określonej na rysunku zmiany planu miejscowego linii zabudowy;
- 2) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy i wielospadowy, z następującym zastrzeżeniem: dla garaży i budynków gospodarczych, stanowiących osobne budynki, nie stykające się z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 3) wymagany materiał pokrycie dachu stromego i jego kolorystyka: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny – koloru czerwonego (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); dopuszcza się kolor grafitowy (szary), czarny lub brązowy;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych budynków z dachem stromym (dwuspadowym lub wielospadowym) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy obejmujące łącznie nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość elewacji z dachem płaskim lub tarasem nie może przekroczyć wysokości okapu budynku, lecz nie więcej niż 5 m;
- 5) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej (zwartej) realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących wysokości kalenicy i okapu, geometrii dachu, pokrycia dachu i jego koloru.

12. Dla obiektów gospodarczych i garaży stanowiących osobne budynki (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym), w tym ukształtowanych w formie wiat, ustala się następujące zasady kształtowania:

- 1) wyodrębniony zespół obiektów (garaży i obiektów gospodarczych) w zabudowie szeregowej ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach i kolorystyce, jak też o jednakowym pokryciu dachu i kącie nachylenia jego połaci dachu;
- 2) obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji;
- 3) stosować wyłącznie ściany zewnętrzne wykończone tynkiem, w tym ściany jak w garażach tynkowych;
- 4) wyklucza się elewacje wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną.

§ 10. 1. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

- 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy;
- 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 7.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%.

Rozdział 7.

Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN,U1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,60 z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35 z zastrzeżeniem pkt 12;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35% z zastrzeżeniem pkt 12;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych: 12 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) maksymalna wysokość garaż i budynków z dachem płaskim lub pulpitowym: 4 m;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego dwuspadowego i wielospadowego: od 35° do 45°;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 40°;
- 9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej:
 - a) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów: 3,5 m,
 - b) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi): 10 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji budynku wzdłuż frontu działki: 20 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 1 m do 27 m;
- 12) dla budynków gospodarczych i garaży oraz infrastruktury, zlokalizowanych na samodzielnych działkach budowlanych ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,7,
 - b) intensywność działki budowlanej: 0,0 – 1,0,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN,MW,U1 i MN,MW,U2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 1,00 z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40 z zastrzeżeniem pkt 12;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30% z zastrzeżeniem pkt 12;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych: 16 m;

- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
 - 6) maksymalna wysokość garaży i budynków z dachem płaskim lub pulpitowym: 4 m;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego dwuspadowego i wielospadowego: od 25° do 45°;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12° do 40°;
 - 9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej:
 - a) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów: 3,5 m,
 - b) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi): 10 m;
 - 10) maksymalna szerokość elewacji budynku wzdłuż frontu działki: 40 m;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 3 m do 23 m;
 - 12) dla budynków gospodarczych i garaży oraz infrastruktury, zlokalizowanych na samodzielnych działkach budowlanych ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,7,
 - b) intensywność działki budowlanej: 0,0 – 1,0,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami U1 i MN,MW,U3 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 1,8;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej dla obiektów infrastruktury technicznej i gospodarczych usytuowanych na samodzielnych działkach budowlanych: 0,7;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25% (dla obiektów infrastruktury – 20%);
 - 5) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu budynku: 12 m, budynków zabytkowych do zachowania;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 30°;
 - 7) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej:
 - a) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów: 5 m, obiektów zabytkowych do zachowania,
 - b) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi): 12 m;
 - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w granicach od 0 m do 46 m.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dojazdy do terenów i obsługę obszaru zmiany planu miejscowego ustala się z drogami KDD1 i KDW1.

2. Określa się następujące szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 1) drogi KDD1: od 6 m do 19 m,
- 2) drogi KDW1: od 5 m do 11 m.

3. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku zmiany planu miejscowego i w rozdziale 7. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

6. Poza wyznaczonymi w zmianie planu miejscowego drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 14. 1. 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.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 m.p. / 50 m² p.u.

3. 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.

4. Miejsca parkingowe – w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji architektonicznej zabudowy – mogą zostać zrealizowane, jako stanowiska postojowe usytuowane lub zlokalizowane:

- 1) na terenie działki;
- 2) w garażu wbudowanym w budynek, w tym w garażu wielostanowiskowym;
- 3) w garażu wolnostojącym, w tym wielostanowiskowym lub w wolnostojącym zespole garaży boksowych w zabudowie szeregowej (modułowej).

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych zmianą planu miejscowego:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych);
- 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.

2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, zgodnie z ustaleniami § 8.

3. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

4. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w zmianie planu miejscowego. Zasady lokalizowania miejsc magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

5. 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 tereny objęte ustaleniami zmiany planu.

§ 16. 1. Na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono:

- 1) linię elektroenergetyczną napowietrzną o napięciu 20 kV i jej pasy technologiczne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linię elektroenergetyczną kablową o napięciu 20 kV i jej pasy technologiczne o szerokości 3 m, tj. po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów DN 500 PN 8.4 MPa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 8 m, tj. po 4 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy określają przepisy odrębne.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągu oraz lokalizacji zabudowy nie spełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 18. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 12.

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

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

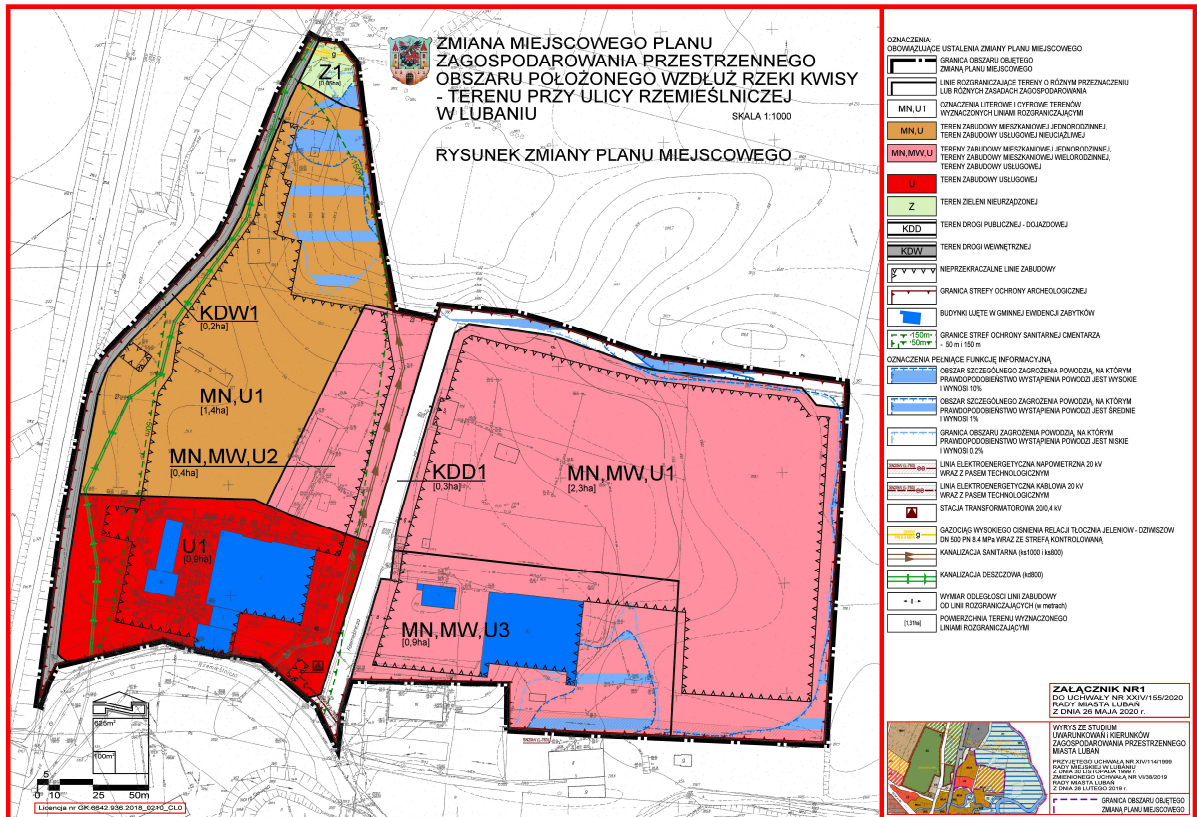
Rozdział 13.

Przepisy końcowe.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodniczący Rady Miasta:
Kamil Glazer



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIV/155/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 26 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2020 r. do 19 marca 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIV/155/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 26 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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 art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) Rada Miasta Lubań rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Rzemieślniczej w Lubaniu, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz z przebudową lub remontem drogi KDD1.
2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.