



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lutego 2021 r.

Poz. 509

UCHWAŁA NR XXXIII/232/2021 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 26 stycznia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Skalniczej

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 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VI/23/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Skalniczej, 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 miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Skalniczej.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku 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. Ilekoć 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,
 - d) parkingi;
- 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, przedsionków, 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 / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 120) 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;
- 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:

- 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) stanowisko archeologiczne.

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

Rozdział 2.

Ustalenia zmiany planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami MN,U1 i MN,U2:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzone;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami KDW1.1 i KDW1.2:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla obszaru zmiany planu miejscowego określa się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN,U1 i MN,U2 podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, należy 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 krajobraz kulturowy zurbanizowany – typ przedmieście miasta, związany z historycznym układem ruralistycznym dawnej wsi Księginki;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 3, 4 i 5;
- 7) 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 obszaru zmiany planu miejscowego określa się:

- 1) ochronę:
 - a) obszaru objętego zmianą planu poprzez ustanowienie strefy ochrony archeologicznej, w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych,
 - b) stanowiska archeologicznego nr 26/42/79-12;
- 2) 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;
- 3) granicę strefy ochrony archeologicznej oraz stanowisko archeologiczne oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 4) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują:
 - a) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - b) zabytkowy krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
 - c) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz ustalenia pkt 6;
- 2) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile stykające się ze sobą budynki usytuowane zostaną wzdłuż wspólnej linii zabudowy; dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej (segmentowej);
- 3) 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 50 kW;
- 4) urządzenia, o których mowa w pkt 3, sytuować na dachach stromych zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej (wymogami architektury);
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę należy sytuować równolegle do określonej na rysunku zmiany planu linii zabudowy,
 - b) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy i wielospadowy, z zastrzeżeniem pkt c, dla wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy obejmujące łącznie nie więcej niż 35% powierzchni zabudowy pojedynczego budynku; maksymalna wysokość elewacji z dachem płaskim lub tarasem nie może przekroczyć wysokości okapu budynku,
 - d) 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,
 - e) 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;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy na terenach MN,U1 i MN,U2:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,60,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%,
 - d) kąt nachylenia połaci dachu: stromego (dwuspadowego i wielospadowego): 25° – 45°, dachu pulpitowego: 12° – 45°,
 - e) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki 20 m,
 - g) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń łącznie z ich częścią budowlaną (bez masztów i słupów) – 3,5 m, masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi) – 10 m,
 - h) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających terenu w odległości od 4 m do 8 m.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określa się:

- 1) dojazdy do terenów MN,U1 i MN,U2 ustala się z istniejącej drogi (ul. Skalniczej – w granicach pasa drogowego oznaczonego symbolem KDW1.1 i KDW1.2), z wyznaczonymi jej dodatkowymi odcinkami (odnogami) i poszerzonymi jej istniejącymi odcinakami – w zakresie określonym na rysunku zmiany planu;
- 2) szerokość terenu drogi oznaczonej symbolami KDW1.1 i KDW1.2 określa się od 0 m do 18 m;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) poza wyznaczonymi drogami KDW1.1 i KDW1.2 do obsługi terenów wyznaczonych w zmianie planu miejscowego dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 5) 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;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
 - a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.,
- 7) 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;
- 8) miejsca parkingowe mogą obejmować w zależności od potrzeb i koncepcji architektonicznej zabudowy: stanowiska postojowe usytuowane na terenie działki oraz stanowiska postojowe w garażach – wolnostojących, tym w wielostanowiskowych, oraz w garażach przybudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkaniowe, usługowe lub usługowo-mieszkaniowe;
- 9) 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 kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 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,
 - 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;
- 10) 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;
- 11) warunki i zasady budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz ich przyłączenia i obsługi zabudowy określają przepisy odrębne;
- 12) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg i od zabudowy określają przepisy odrębne;
- 13) na rysunku zmiany planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne 20 kV i ich pasy technologiczne;
- 14) w pasach technologicznym linii, o których mowa w pkt 13, ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, jak też

bezpieczeństwa ludzi; wymagane dla zachowania bezpieczeństwa odległości od linii elektroenergetycznej, związane z pracami budowlanymi i przebywaniem ludzi, określają przepisy odrębne;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 9 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy obejmującej infrastrukturę techniczną: 3 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej: 12 m,
 - c) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

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

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określa ust. 5 pkt 13 i 14.

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 ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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%.

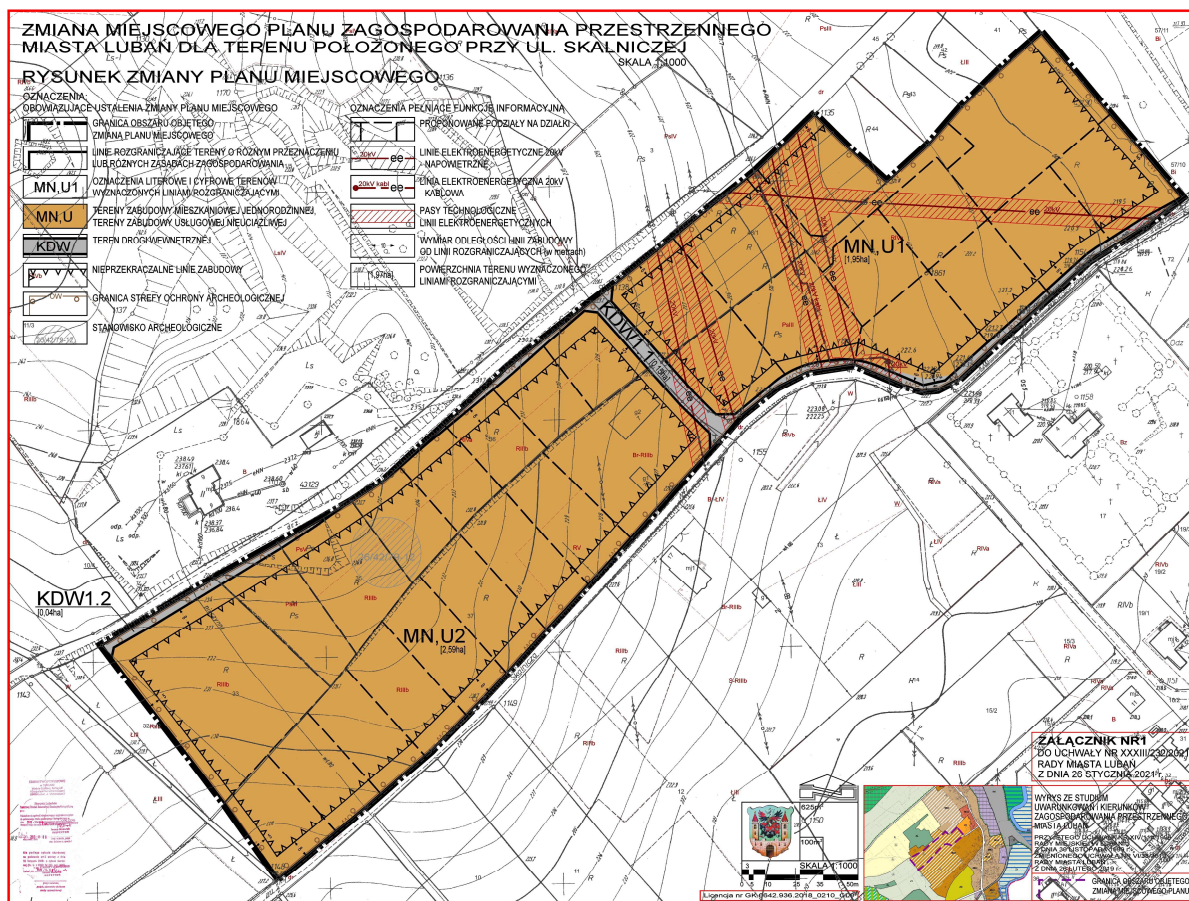
Rozdział 4.

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:
Kamil Glazer



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/232/2021
Rady Miasta Lubań
z dnia 26 stycznia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lubań w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań
dla terenu położonego przy ul. Skalniczej**

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 13 lipca 2020 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Skalniczej, wpłynęła uwaga, która została rozstrzygnięta przez Burmistrza Miasta Lubań, w następujący sposób:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia
1.		Wniosek w sprawie przeznaczenia działki nr 32/1 pod teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia terenu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miasta Lubań przyjmuje sposób rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Miasta Lubań.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/232/2021
Rady Miasta Lubań
z dnia 26 stycznia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI,
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 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) Rada Miasta Lubań rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Skalniczej, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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.