



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 lutego 2018 r.

Poz. 560

UCHWAŁA NR XLIV/305/2018 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 30 stycznia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIV/168/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Łokietka, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, zatwierdzonego uchwałą nr XIV/114/99 Rady Miejskiej w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r. ze zmianami, Rada Miasta Lubań uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmiany planu miejscowego;
- 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, 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 uchwale i na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania 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 z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 2) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej / przeznaczenia podstawowego;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia i przewody uzbrojenia terenu, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo, ciepłownictwo i telekomunikację;
- 4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:
 - a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy i place manewrowe,
 - e) parkingi;
- 5) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 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: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, zadaszeń stref wejściowych w parterze, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od terenu przy wejściu głównym do budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 8) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku mierzony w metrach od terenu przy wejściu głównym do budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, którego kąt nachylenia połaci jest mniejszy od 12°;
- 9) budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, istniejące na obszarze zmiany planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 10) budynku nowym (projektowanym) lub nowej zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, które mogą zostać zrealizowane (wybudowane) w obszarze zmiany planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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 terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem MN1:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD1: teren drogi publicznej klasy dojazdowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej – D1/2,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna;

3) na terenie MN1 usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. W obszarze zmiany planu miejscowego w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, określa się:

- 1) z terenów parkingów, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi i chemicznymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) teren podlega ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) na terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe;
- 5) obszar objęty zmianą planu miejscowego obejmuje krajobraz kulturowy – określony jako krajobraz (zurbanizowany) miejski – zespołów mieszkaniowych i zieleni; zasady ochrony i kształtowania obszaru krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 3 i 4.

3. W obszarze zmiany planu miejscowego w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, określa się:

- 1) obszar opracowania zmiany planu jest równoznaczny ze strefą ochrony archeologicznej „OW”, w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych;
- 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) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, dla terenu MN1 określa się:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego;
- 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 (szeregowej lub bliźniaczej);
- 3) na dachach budynków 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;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy wolno stojącej:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,25 – 0,70,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy zwartej:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,30 – 1,10,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;

6) ustala się następujące parametry zabudowy:

- a) dach: stromy – ukształtowany symetrycznym układem połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
- c) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 8 m,
- d) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
- e) maksymalna wysokość małej architektury: 3 m,
- f) maksymalna wysokość projektowanych urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych, bez masztów i słupów: 3,5 m; maksymalna wysokość projektowanych masztów i słupów: 10 m;
- g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających terenu w odległości od 5 m do 8 m;

7) dach stromy powinien obejmować co najmniej 70% powierzchni zabudowy budynku;

8) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów zabudowy dotyczących:

- a) wysokości kalenicy i okapu,
- b) spadku połaci dachu,
- c) materiału pokrycia dachu i jego kolorystyki.

5. W obszarze zmiany planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określa się:

- 1) szerokość pasa drogowego drogi KDD1w liniach rozgraniczających (ul. Łokietka): od 12 m do 20 m; obowiązuje przekrój uliczny;
- 2) w pasie drogowym drogi KDD1 lokalizować określone przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu MN1 ustala się z istniejącej drogi zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego zmianą planu), tj. ulicy Łokietka i Jana Kochanowskiego – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;
- 4) 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;
- 5) 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 / 45 m² p.u.,
- 6) w ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w punkcie 5, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
 - a) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - c) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60;
- 7) miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki budowlanej i w garażach bądź w obrębie terenów infrastruktury drogowej wspólnie użytkowanych;
- 8) ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych zmianą planu miejscowego:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

- b) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące sieci kanalizacyjne,
 - c) odprowadzanie wód opadowych – systemem istniejącej kanalizacji deszczowej lub do gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych,
 - d) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń energetycznych,
 - e) dostawę (do celów grzewczych) gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - f) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej,
 - g) dostawę energii cieplnej z sieci ciepłowniczej przedsiębiorstwa energetyki cieplnej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych;
- 9) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się zasilanie w energię z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym z urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 9 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 23 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: 6 m,
 - c) dla zabudowy infrastruktury technicznej: 3 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

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

8. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 %.

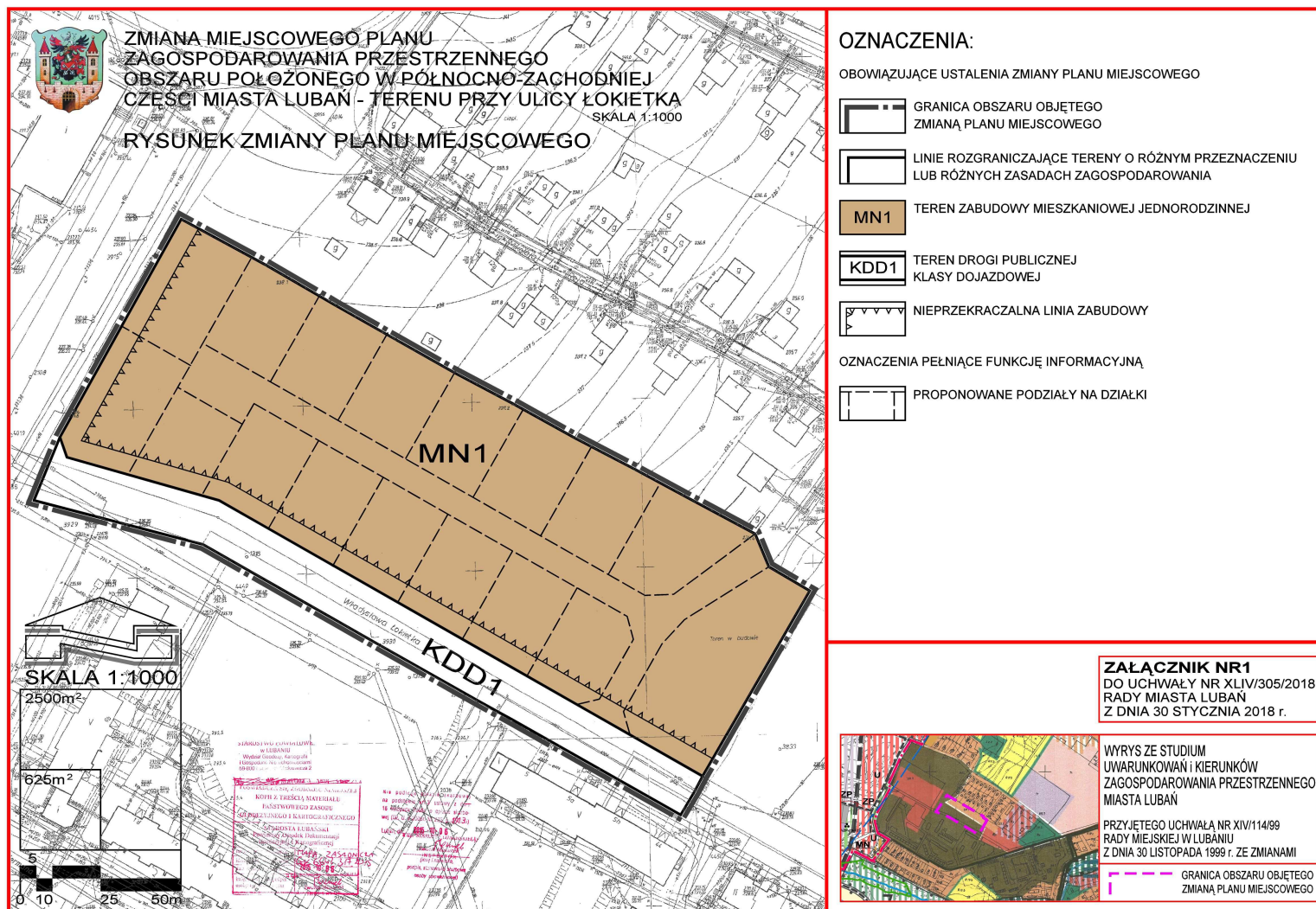
Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubąń.

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

Przewodniczący Rady:
J. Hofbauer



**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIV/305/2018
Rady Miasta Lubań
z dnia 30 stycznia 2018 roku**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ulicy Łokietka, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIV/305/2018
Rady Miasta Lubań
z dnia 30 stycznia 2018 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań
– terenu przy ul. Łokietka.**

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

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań – terenu przy ul. Łokietka nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.