



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2012 r.

Poz. 581

UCHWAŁA NR XVI/116/2011 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Armii Krajowej w Lubaniu (Lubamet)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XL/224/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Armii Krajowej w Lubaniu oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętego uchwałą nr XIV/92/2011 z dnia 4 października 2011 r., Rada Miasta Lubań uchwala, co następuje

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Armii Krajowej w Lubaniu.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 8) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Armii Krajowej w Lubaniu;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie; które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
 - 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
 - 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów, których zagospodarowanie może obejmować niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy:
 - a) usługi w pkt 8;
 - b) zabudowę mieszkaniową;
 - 8) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, wetery-
 - naryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku od strony drogi nie może przekroczyć 25%;
 - 10) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
 - 11) wysokości okapu lub gzymsu – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego budynku z dachem stromym;
 - 12) wysokości kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy;
 - 13) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
 - 14) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 15) budynku projektowanym/zabudowie projektowanej – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
- § 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,15;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkalno-usługowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych;
- 2) zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki istniejące do zachowania oznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków (budynków projektowanych), z zachowaniem oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy jej granicy;
- 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 0,70,
 - b) wysokość okapu i kalenicy budynku projektowanego przy ul. Armii Krajowej należy dostosować do wysokości okapu budynku przy ulicy Armii Krajowej nr 24,
 - c) maksymalna wysokość okapu budynków projektowanych, zlokalizowanych w głębi terenu: 9 m,

- d) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych, zlokalizowanych w głębi terenu: 15 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachu dla budynków projektowanych i nadbudowywanych: 35° – 45°;
- f) dopuszcza się podwyższenie wysokości okapu budynku istniejącego, o ile nie zostanie przekroczona wysokość okapu ustalona dla budynków projektowanych;
- g) przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachu;
- h) dach budynków projektowanych i nadbudowywanych: stromy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dopuszcza się dach mansardowy z kątem nachylenia połaci dachu: 30° – 55°.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 2) pod drogi i pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna pow. dz.: 400 m²,
 - b) minimalna szer. dz.: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° – 90°.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) w obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:
 - a) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,
 - b) oświetlenia ulicznego,
 - c) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku,
 - d) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m,
 - e) ogrodzeń;
- 2) elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru objętego planem – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.
- 3) na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu

następujących warunków:

- a) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczonych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności,
 - b) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,
 - c) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy i napisy z liternictwa przestrzennego umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku,
 - d) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć $1,2 \text{ m}^2$,
 - e) na budynkach tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
- a) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia: 1,5 m,
 - b) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów: metalowe (kute) z elementami murałowymi z cegły klinkierowej lub kamienne.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zachowuje się zjazdy do terenu od ulicy Armii Krajowej,
 - 2) dla zabudowy w granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią dla potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych:
 - a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./mieszkanie,
 - b) na potrzeby usług: 1 m.p./ 80 m^2 p.u.,
 - c) na potrzeby obiektów produkcyjnych: 1 m.p./ 200 m^2 p.u.;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wody deszczowej, dostawy energii elektrycznej, gazu i ciepła, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z istniejącej sieci komunalnej,
 - b) odprowadzanie wód deszczowych z terenu działki do kanalizacji deszczowej lub do pobliskiego cieku,
 - c) dostawę energii elektrycznej z istniejących sieci dystrybucyjnej i urządzeń przedsiębiorstwa

energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne,

- d) zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
 - e) dostawę ciepła z sieci Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetycznego;
- 4) ustala się składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,
- 5) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania norm i przepisów szczególnych,
- 6) na obszarze objętym planem zakłada się funkcjonowanie stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej; urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW – droga wewnętrzna – wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się możliwość wydzielenia placu pieszego i chodników, stanowisk postojowych oraz zieleni;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 3,5 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

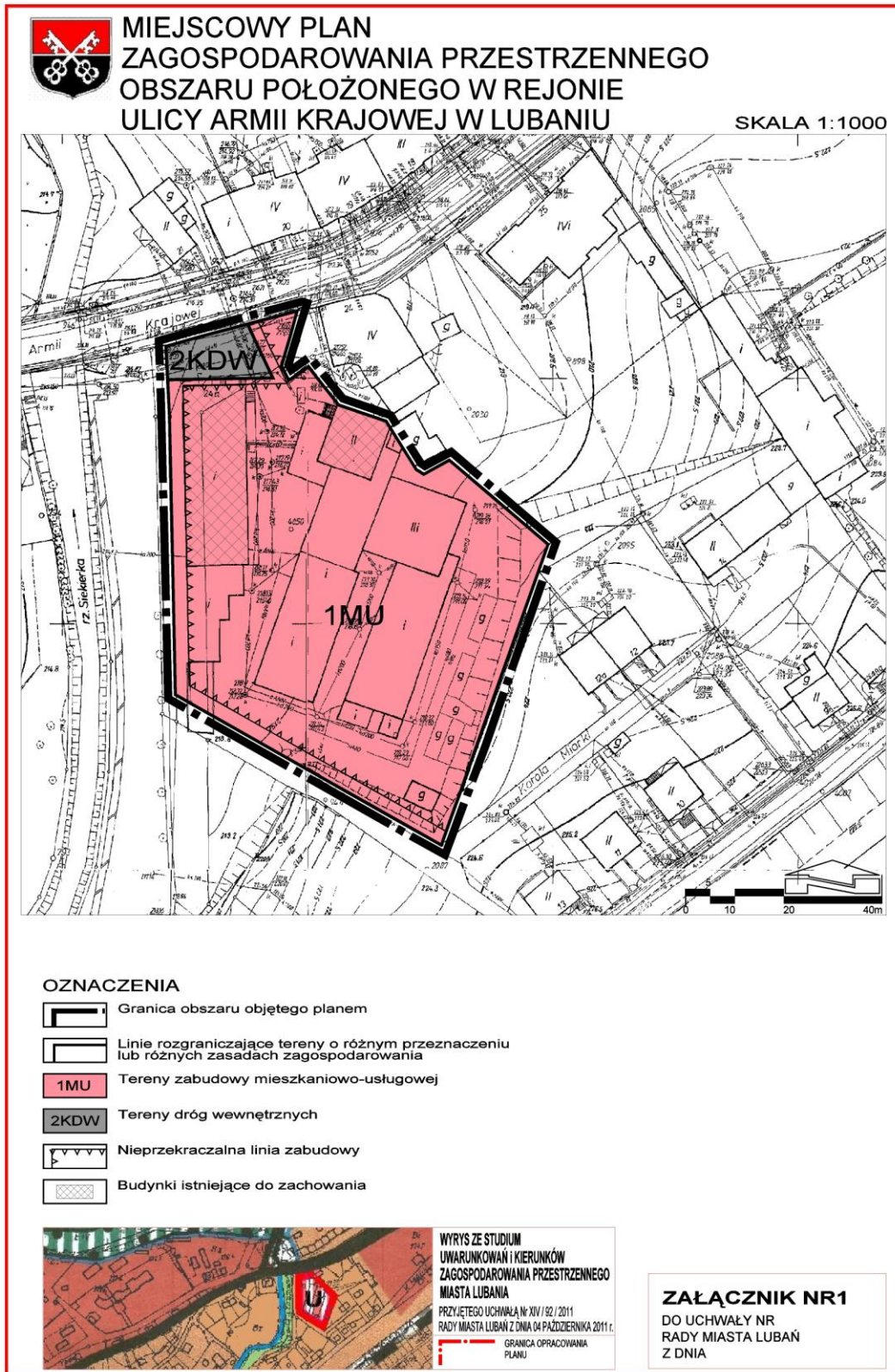
§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Małgorzata Grzesiak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/116/2011 Rady
Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/116/2011 Rady
Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulicy Armii Krajowej w Lubaniu**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Do wyłożonego w dniach od 09 lutego 2011r. do 09 marca 2011r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Armii Krajowej w Lubaniu, w terminie do dnia 23 marca 2011r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/116/2011 Rady
Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 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**

1. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w stanie istniejącym są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej oraz posiadają dostęp do dróg publicznych.
2. Na terenach objętych planem nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy – związane z obsługą tych terenów.
3. Zakłada się, że niezbędne do obsługi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z bezpośrednią obsługą zabudowy, będą realizowane przez poszczególnych inwestorów oraz przedsiębiorstwa energetyczne.