

Uchwała Nr  
Rady Miasta Lubań  
z dnia .....2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Grobłowej**

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 XX/130/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 25 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Grobłowej, 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 I  
Przepisy ogólne.**

**§1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań – terenu przy ulicy Grobłowej.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu 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 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 zmiany 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 lub dystrybucyjne (związane z obsługą terenów zabudowy miasta), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy

określonej w ustaleniach zmiany 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 i garaże;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,2 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 występujących w budynkach zabytkowych;
- 7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;
- 8) wysokości elewacji / atyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim lub tarasem (o kącie nachylenia połąci poniżej  $12^{\circ}$ ), jak też z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi atyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu i tarasu;
- 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 zmiany 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 zmiany 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) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
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 oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **MN1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna;

- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **MW1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna;
  - 3) zabudowa usługowa może zajmować nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **UMW1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej obejmujący:
    - a) zabudowę usługową nieuciążliwą,
    - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 50 % powierzchni terenu.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **E1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **KDW1** i **KDW2** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
7. W ramach określonego przeznaczenia podstawowego 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.
8. Przeznaczenie uzupełniające dotyczące infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej może być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.

### Rozdział 3.

#### **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.**

#### §5

W zakresie ochrony środowisk przed uciążliwościami użytkowania i zagospodarowania terenów określa się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN1, MW1, UMW1 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 odrębnymi;
- 5) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze zmiany planu wyklucza się przetwarzanie odpadów oraz demontaż pojazdów.

## §6

1. Teren obejmuje krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego – typ przedmieścia, związany z historycznym układem ruralistycznym.
2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2, 3, 4, 5, 6 i 8.
3. Na obszarze zmiany planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszar szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział 4

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

## §7

1. Ochroną obejmuje się:
  - 1) dom mieszkalny z częścią gospodarczą przy al. Niepodległości 1 ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) obszar zmiany planu miejscowego w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej.
2. Granicę strefy ochrony archeologicznej oraz budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego.
3. Wobec zabytków, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy szczególne z zakresu Prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują:
  - 1) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania objętego ochroną:
  - 1) bryła budynku i jej wysokość,
  - 2) typ dachu oraz jego geometria,
  - 3) pokrycie dachu i sposób ułożenia dachówki (dachówka karpiówka),
  - 4) szczyt z okładziną drewnianą,
  - 5) elementy konstrukcji ryglowej,
  - 6) rodzaj materiałów budowlanych.
6. Ustala się następujące zasady prowadzenia prac konserwatorskich oraz przebudowy i rozbudowy budynku objętego ochroną:
  - 1) zachować historyczną formę architektoniczną budynku oraz elementy jego architektonicznego ukształtowania, objęte ochroną;
  - 2) stosować historyczne pokrycie dachu koloru czerwonego (ceglanego);
  - 3) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20 % powierzchni zabudowy budynku;
  - 4) rozwiązania architektoniczne rozbudowy 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;
  - 5) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynku dla części elewacji posiadającej detal chroniony;
  - 6) wykluczyć materiały wykończeniowe niedostosowane do dotychczasowego historycznego ukształtowania budynku; zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach (sidingu).
7. 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.

## Rozdział 5

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

#### §8

1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 6.
2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
3. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, w tym geometrię dachów, określa rozdział 6.
4. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.
5. Określone w rozdziale 6 parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania dodatkowych (różniących się od geometrii głównych połaci dachu) zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, facjatek, szczytów, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie historycznej.
6. Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
7. Urządzenia, o których mowa w ust. 6, nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków.
8. Szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 3, 4, 5, 6 i 8.

#### §9

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy oraz budynków podlegających przebudowie, rozbudowie i nadbudowie:
  - 1) nową zabudowę należy sytuować wzdłuż istniejących dróg (ul. Leśną i al. Niepodległości oraz ul. Groblową) z zachowaniem określonej na rysunku zmiany planu miejscowego linii zabudowy; zapewnić zachowanie i kontynuację cech istniejącego, historycznego układu zabudowy stanowiącego kwartał zabudowy ograniczony ul. Leśną, ul. Groblową i al. Niepodległości;
  - 2) obowiązują dachy strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowe i wielospadowe z zastrzeżeniami:
    - a) na terenie MW1 dla wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych (nie stykających się z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym) dopuszcza się dachy płaskie,
    - b) na terenie E1 dopuszcza się dachy płaskie;
  - 3) wymagane pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny – koloru czerwonego (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); dopuszcza się kolor grafitowy (szary) lub brązowy;
  - 4) w rozwiązaniach architektonicznych budynków z dachem stromym (dwuspadowym lub wielospadowym) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy obejmujące łącznie nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy budynku; wysokość części budynku z dachem płaskim nie może przekroczyć wysokości okapu dachu zwieńczającego budynek;
  - 5) nowa zabudowa może obejmować budynki wolnostojące, jak też budynki w zabudowie zwartej: szeregowej, bliźniaczej i segmentowej,
  - 6) 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;
  - 7) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

- a) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy,
  - b) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.
2. Ustala się zasady kształtowania garaży i obiektów gospodarczych stanowiących osobne wolnostojące budynki (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym):
- 1) obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji;
  - 2) w przypadku konieczności lokalizacji co najmniej dwóch garaży w obrębie działki budowlanej, garaże należy realizować w formie zespołu garaży boksowych w zabudowie szeregowej (w formie połączonych ze sobą modułów / segmentów);
  - 3) na pojedynczej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden zespół garaży boksowych w zabudowie szeregowej;
  - 4) zespół garaży w zabudowie szeregowej ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach, o jednakowym pokryciu dachu i kącie nachylenia jego połaci dachu, jak też o jednakowej kolorystyce ścian i dachu;
  - 5) stosować wyłącznie ściany zewnętrzne wykończone tynkiem, w tym ściany jak w garażach tynkowych;
  - 6) wyklucza się elewacje wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną.

## Rozdział 6

### Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

#### §10

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,45;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego: 10 m; budynku zabytkowego – do zachowania;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego: 6 m;
  - 6) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 1,5 m;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego lub wielospadowego):
    - a) budynków mieszkalnych: od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; budynku zabytkowego – do zachowania,
    - b) wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego: od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 0 m do 4 m.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW1** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,40, – 0,80;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego: 14 m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego: 6 m;
  - 6) maksymalna wysokość elewacji wolnostojącego i budynku gospodarczego z dachem płaskim: 4 m;
  - 7) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 1,5 m;
  - 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego lub wielospadowego):
    - a) budynku mieszkalnego: od 35<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>,
    - b) wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego: od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 2 m do 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UMW1** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,80, – 1,60;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy (budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego): 16 m;
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego: 6 m;
  - 6) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 2,5 m;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromeego (dwuspadowego lub wielospadowego): od 21<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>;
  - 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 3 m do 5 m.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **E1** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10, – 0,20;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 4 m;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>;
  - 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 3 m do 5 m.

## Rozdział 7

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

#### §11

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 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

## Rozdział 8

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

#### §12

1. Dojazdy do terenów i obsługę obszaru zmiany planu miejscowego ustala się następującymi drogami:
  - 1) istniejącymi drogami stykającymi się z obszarem zmiany planu, tj. ulicą Leśną i al. Niepodległości – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;
  - 2) drogą KDW1, w ciągu ul. Groblowej, o szerokości pasa drogowego od 5 m do 9 m;
  - 3) drogą KDW2 o szerokości pasa drogowego od 5 m do 8 m.
2. W pasie drogowym drogi KDW1 i KDW2 dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku zmiany planu miejscowego i w rozdziale 6. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.
5. Poza wyznaczonymi w zmianie planu miejscowego drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

### §13

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. / 80 m<sup>2</sup> 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:
  - 1) usytuowane na terenie działki;
  - 2) usytuowane w garażu wielostanowiskowym wbudowanym lub przybudowane do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
  - 3) usytuowane w garażu wolnostojącym (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym), w tym wielostanowiskowym lub w wolnostojącym zespole garaży boksowych w zabudowie szeregowej (modułowej).

### §14

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 100 kW.
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.

## Rozdział 9

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### §15

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



## Rozdział 10

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

#### §16

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

## Rozdział 11

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

#### §17

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 12

### **Przepisy końcowe.**

#### §18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

#### §19

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