DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 maja 2020 r.

Poz. 3041

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2020-05-07 13:25:23

UCHWAŁA NR XXII/146/2020
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków

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 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LI/369/2018 Rady Miasta Lubań z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienne Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków, 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 Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków.

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

3. Integralna częścią zmiany planu miejscowego są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 70 % 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 zmiany planu miejscowego, 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, 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 12°) 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 „B” ochrony konserwatorskiej – granica strefy ochrony archeologicznej – granica obszaru rewitalizacji.

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

Rozdział 2.
Ustalenia zmiany planu

§ 4. 1. W zakresie przeznaczeni terenów określa się:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem MN,U1:

   a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

   b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem MW,U1:

   a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

   b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

3) 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, zieleń, miejsca rekreacji i wypoczynku, miejsca postojowe oraz obiekty gospodarcze i garaże.

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

1) tereny podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, 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 zmiany planu miejscowego obejmuje zabytkowy krajobraz kulturowy związany z założeniem Park na Kamiennej Górze; zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 3, 4 i 5;

6) w obszarze zmiany planu miejscowego 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, określa się:

1) obszar zmiany planu miejscowego obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

2) przedmiotem ochrony i kształtowania jest krajobraz kulturowy założenia parkowego „Park na Kamiennej Górze” w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

   a) gabarytów i zasad ukształtowanie zabudowy,

   b) ukształtowania terenu,

   c) kompozycji i układu zieleni,

   d) proporcji w zagospodarowaniu działki budowlanej w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni przeznaczonej pod zieleń (powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej);

3) zasady zagospodarowania terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej, w tym zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, są tożsame z ustaleniami zawartymi w ust. 2, 4 i 5;

4) obszar opracowania zmiany planu miejscowego jest równoznaczny ze strefą ochrony archeologicznej w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych;

5) 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;

6) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

7) teren stanowi obszar rewitalizacji założenia parkowego „Park na Kamiennej Górze”.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy, 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) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej dopuszcza się na samodzielnych działkach budowlanych;

6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

   a) zabudowę należy sytuować w nawiązaniu do określonej na rysunku zmiany planu miejscowego linii zabudowy,

   b) wprowadzić zieleń wysoką w otoczeniu zabudowy, w tym od strony dróg otaczających teren,

   c) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy i wielospadowy, z zastrzeżeniem pkt d,

   d) 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;

   e) na pokrycie dachu stromego stosować dachówkę koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub koloru grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek (naturalny lub materiał stylizowany na łupek);

7) na terenie MW,U1 zespół garaży w zabudowie zwartej (szeregowej) ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach i z jednakowym pokryciem dachu; wyklucza się lokalizację garaży blaszanych i nie związanych trwale z gruntem.

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy określa się:

1) dla terenu MN,U1:

   a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,5,

   b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40,

   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %,

   d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 45°,

e) maksymalna wysokość kalenicy 12 m,

f) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki 20 m,

g) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 2,5 m,

h) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających terenu przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego w odległości od 6 m do 13 m;

2) dla terenu MW,U1:

a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 2,50,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %,

d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 45°,

e) maksymalna wysokość kalenicy 18 m,

f) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki 35 m,

g) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 2,5 m,

h) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających terenu przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego w odległości od 6 m do 15 m.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących drogi zlokalizowanj w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego zmianą planu), tj. ulicy Sybiraków – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;

2) 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;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 0,7 mieszkania,

b) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.;

4) 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;

5) miejsca parkingowe na wyznaczonych terenach, w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji architektonicznej zabudowy, należy zrealizować co najmniej jednym z niżej określonych sposobów:

a) na terenie MN,U1: jako stanowiska postojowe usytuowane na terenie działki budowlanej, stanowiska postojowe w garażu wbudowanym w budynek, jak też jako stanowiska postojowe w garażu wolno stojącym na terenie działki budowlanej,

b) na terenie MW,U1: jako stanowiska postojowe usytuowane na terenie działki budowlanej, stanowiska postojowe w garażu wbudowanym, jak też jako stanowiska postojowe w wolno stojącym zespole garaży w zabudowie zwartej (szeregowej), usytuowanym na terenie działki budowlanej.

6) 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 i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych

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;

7) 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;

8) warunki i zasady budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz ich przyłączenia i obsługi zabudowy określają przepisy odrębne;

9) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg i od zabudowy określają przepisy odrębne.

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

1) minimalna powierzchnia działki: 9 m^2;

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 70° do 110°.

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

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określa ust. 2, 3 4 i 5. Nie określa się zakazu zabudowy.

10. 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

§ 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 %.

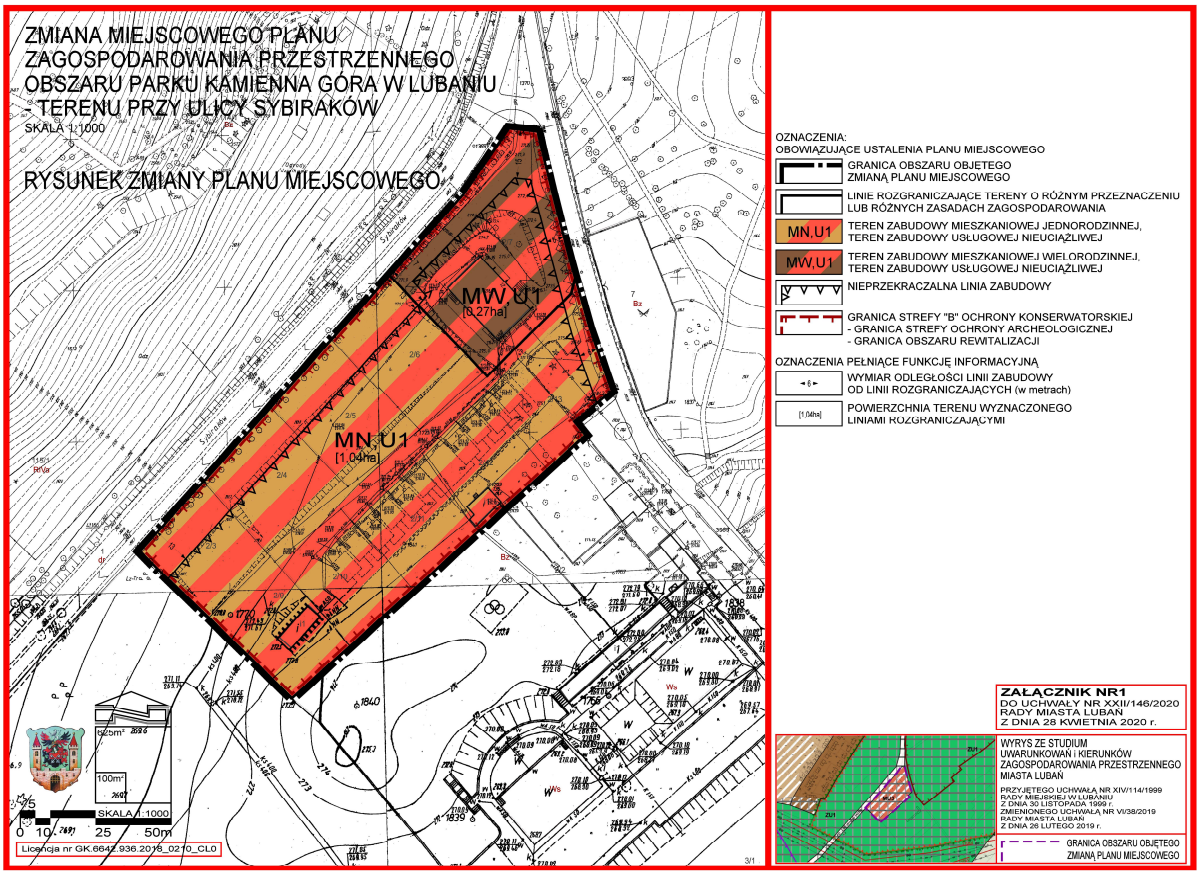
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 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:
K. Glazer

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/146/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 28 kwietnia 2020 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/146/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 28. 04.2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2019 r. do 28 stycznia 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXII/146/2020
Rady Miasta Lubań
z dnia 28. 04.2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków

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

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Kamienna Góra w Lubaniu – terenu przy ulicy Sybiraków nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.