UCHWAŁA NR LX/356/2022
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XL/273/2021 Rady Miasta Lubań z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, przyjętym uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miasta w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r. ze zmianami, Rada Miasta Lubań uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej.

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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią 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 winno 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 mogące być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określone indywidualnie w ustaleniach zmiany planu;

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) chodniki, ciągi piesze i place piesze,

b) ciągi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe,

c) ciągi pieszo-jezdne,

d) dojazdy, 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 12^0;

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) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

4) granica strefy „OW” ochrony archeologicznej;

5) oznaczenie literowe i cyfrowe terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach).

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

Rozdział 2.
Ustalenia zmiany planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku zmiany planu miejscowego liniami rozgraniczającymi:

1) teren oznaczony symbolem P,U1:

a) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

2) teren oznaczony symbolem E1:

a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania także w zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**,** ustala się:

1) nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu przylegającego do linii rozgraniczającej, składającego się z drzew bądź krzewów (niekolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową);

2) uciążliwości wynikające z działalności produkcyjnej i usługowej oraz funkcjonowania obiektów i instalacji infrastruktury technicznej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność produkcyjną lub usługową oraz użytkownik obiektów i instalacji infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny;

3) zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń; wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym;

4) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) teren nie podlega ochronie akustycznej;

6) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;

7) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu określa ust. 3 i 4;

8) teren objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (Q1%); na obszarze obowiązują zakazy i ograniczenia w zabudowie, określone w przepisach ustawy Prawo wodne oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określone w pkt 9;

9) w zakresie ograniczenia skutków zagrożenia powodziowego ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:

   a) wykluczyć składowanie jakichkolwiek materiałów produkcyjnych i budowlanych na gruncie działki,

   b) w budynkach wykluczyć składowanie materiałów mogących zanieczyszczać i skazić środowisko gruntowo-wodne w czasie powodzi,

   c) wykluczyć lokalizację na gruncie działki wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

   d) zabezpieczyć wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci, urządzenia i instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe, przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

   e) poziom parteru (poziom najniższej kondygnacji) budynku należy wynieść ponad poziom wód powodziowych 1 % (Q1%),

   f) konstrukcja budynków realizować z materiałów wodoodpornych oraz mało wrażliwych na wodę,

   g) dostosować konstrukcję i izolację fundamentów do zagrożenia powodziowego,

   h) wykluczyć podpiwniczenie budynków,

   i) wykluczyć budynki usługowe związane z usługami publicznymi i związane z czasowym lub stałym zbiorowym zamieszkiwaniem, jak też usługi oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i turystyki,

   j) wykluczyć zabudowę związaną z obsługą komunikacji – stację paliw i myjnię samochodową.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury i krajobrazu kulturowego, ustala się:

1) tereny P,U1 i E1 objęte są:

   a) strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, obejmującą zwarte i rozproszone układy zabudowy miasta o rodowodzie ruralistycznym i podmiejskim;

   b) strefą „OW” ochrony archeologicznej, w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych;

2) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w §4 ust. 2, 4, 5.

3) zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy „OW” ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy ustala 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, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie nie dotyczy granic działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenów P,U1 i E1;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500 kW, wyłącznie jako urządzenia inne niż wolnostojące;

4) dopuszcza się dachy strome lub płaskie; zachować określone dla poszczególnych form dachu wysokości elewacji lub kalenicy budynku określone w ust. 5;

5) dach stromy ukształtować symetrycznym układem połaci i kalenicy, wyłącznie jako dwuspadowy;

6) stosować pokrycia dachu koloru ceglaste (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, brązowego lub koloru grafitowego (szarego).

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy ustala się:

1) dla terenu P,U1:

a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,40,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15 %,

d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 15^0 – 30^0,

e) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 12 m,

f) wysokość kalenicy: 15 m,

g) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

h) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 12 m;

i) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających teren w odległości od 1,5 m do 5,4 m;

2) dla terenu E1:

a) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %,

d) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 0^0 – 30^0,

e) maksymalna wysokość kalenicy, elewacji/ attyki: 4 m,

f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających teren w odległości 1,5 m.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego, tj. z ulicy Mostowej – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;

2) w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów, 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 usługowej: 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.,

b) na potrzeby obiektów produkcyjnych oraz składów i magazynów: 1 miejsce postojowe / 8 zatrudnionych;

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 – w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji zagospodarowania działki budowlanej – mogą zostać zrealizowane jako miejsca postojowe usytuowane na terenie (poza budynkami) lub stanowiska postojowe usytuowane w garażu.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) odprowadzanie wód opadowych – systemem istniejącej kanalizacji deszczowej lub do gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych;

5) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej;

7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze;

8) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej;

9) dopuszcza się zasilanie w energię z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, w tym z urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

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

1) minimalna powierzchnia działki: 15 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 4 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60^0 do 120^0.

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

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

1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, z wyjątkiem ograniczeń określonych w ust 2 i 4.

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.

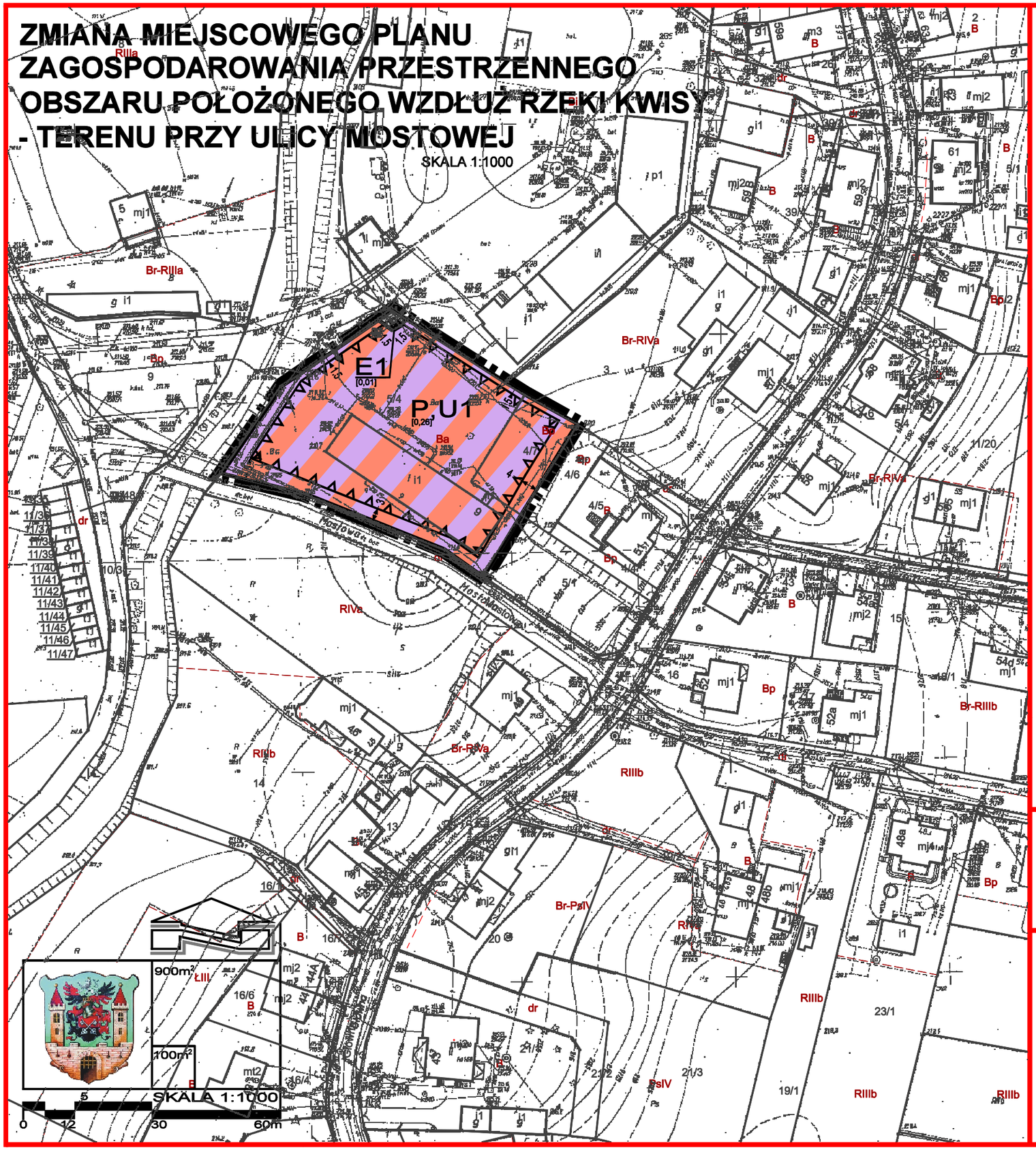
Przewodniczący Rady Miasta

Kamil Glazer

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/356/2022
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 maja 2022 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ RZEKI KWISY - TERENU PRZY ULICY MOSTOWEJ

SKALA 1:1000



RYSUNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

- Granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego, granica strefy "OW" ochrony archeolgicznej
- P,U1 — Oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- P,U — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej
- E — Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1,5 — Wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)

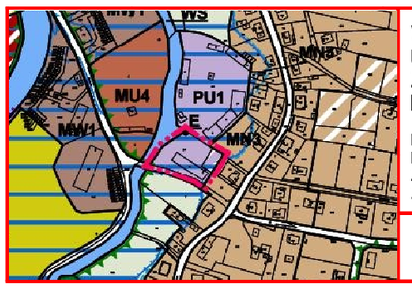
OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ

- [0,26] — Powierzchnia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (w hektarach)

Obszar opracowania zmiany planu miejscowego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Układ współrzędnych: EPSG2176
Licencja nr GK.6642.922.2021_0210_CL2

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR LX/356/2022
RADY MIASTA LUBAŃ
Z DNIA 31 MAJA 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIV/114/1999
RADY MIEJSKIEJ W LUBANIU
Z DNIA 30 LISTOPADA 1999 r.
ZE ZMIANAMI

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/356/2022

Rady Miasta Lubań

z dnia 31 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego 2022 r. do 23 lutego 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/356/2022

Rady Miasta Lubań

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż rzeki Kwisy – terenu przy ulicy Mostowej nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/356/2022

Rady Miasta Lubań

z dnia 31 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę