UCHWAŁA NR XXXII/180/2026
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Lubań

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/105/2025 Rady Miasta Lubań z dnia 22 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Lubań, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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, Rada Miasta Lubań uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Lubań, zwaną dalej planem miejscowym**.**

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunkach planu miejscowego, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą 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 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) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo, ciepłownictwo i telekomunikację, jak też urządzenia retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stanowiące sieci rozdzielcze związane z obsługą terenów zabudowy miasta;
4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

a) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe,

b) drogi pieszo-jezdne;

c) chodniki, place piesze, ciągi pieszo-rowerowe,

d) ścieżki rowerowe;

5) 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, klatek schodowych, pochylni, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony drogi krajowej nr 30 nie może być przekroczona przez wszystkie obiekty budowlane.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) przeznaczenie terenu,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej,

6) granica strefa ochrony archeologicznej.

7) wymiar (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia stanowią informację lub propozycję rozwiązań w zagospodarowaniu terenów.

3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów.

§ 4. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 1U-KOP zawiera tabela nr 1.

Przedmiot ustaleń planu	Tabela nr 1: **ustalenia dla terenu 1U-KOP**
A. Przeznaczenie terenu	1.Przeznaczenie podstawowe: teren usług lub parkingu. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3.W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące 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, miejsca postojowe wymagane do obsługi działki budowlanej, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej, elementy infrastruktury drogowej.
B. Zasady ochrony i kształtowania ładu	Na obszarze planu objętym rysunkiem nr 1 nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony. Zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie wskaźników i

przestrzennego	zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego. Teren obejmuje krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym.
C. Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu	Określone w rozdziale 3.
D. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	1.Obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej, w której ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. 2.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. 3.Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. 4.Zasady kształtowania krajobrazu, poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego.
E. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1.Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy: 1)nadziemna intensywność zabudowy: 0,0 – 0,6; 2)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4; 3)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %; 4)maksymalna wysokość budynku z dachem: a)stromym: 14 m, b)płaskim: 8 m; 5)maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 5 m; 6)minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m² p.u. usług; 7)minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z §6 ust. 3; 8)linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach od 3 m do 25 m. 2.Zasady kształtowania zabudowy: 1)dachy strome, dopuszcza się dachy płaskie; 2)dach płaski nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej; 3)kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego budynku: od 14° do 40°; 4)pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha płaska; 5)kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (ceglasty, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy. 3.Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie nie dotyczy granic działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu 1U-KOP.

F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	1.Powierzchnia działki przeznaczona pod obiekty budowlane związane z usługami: minimalna: 500 $m^{2.}$ 2.Powierzchnia działki przeznaczona pod wolnostojące obiekty infrastruktury technicznej: minimalna: 15 $m^{2.}$. 3.Szerokość frontu działki przeznaczonej pod obiekty budowlane związane z usługami: minimalna: 30 m. 4.Szerokość frontu działki przeznaczonej pod wolnostojące obiekty infrastruktury technicznej: minimalna: 3 m. 5.Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
G. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Nie określa się.
H. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury	Określone w rozdziale 3.

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 2U-KOP zawiera tabela nr 2.

Przedmiot ustaleń planu	Tabela nr 2: **ustalenia dla terenu 2U-KOP**
A. Przeznaczenie terenu	1.Przeznaczenie podstawowe: teren usług lub parkingu. 2.Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. 3.W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące 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, miejsca postojowe wymagane do obsługi usług, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej, elementy infrastruktury drogowej. 4.Zlokalizowany na terenie obiekt budowlany może pełnić funkcję schronu lub ukrycia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony ludności i obrony cywilnej.
B. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1.Obszar planu objęty rysunkiem nr 2 stanowi zabytkowy układ przestrzenny śródmieścia miasta Lubań objętym strefą ochrony konserwatorskiej; jest również obszarem lokalizacji nowej zabudowy i rewitalizacji. 2.Zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego. 3.Teren obejmuje zabudowę śródmiejską oraz krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym.
C. Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu	Określone w rozdziale 3.

D. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	1.Obszar planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej celem ochrony i kształtowania śródmiejskiego układu urbanistycznego miasta Lubań. 2.Warunki zabudowy i zagospodarowania określają ustalenia planu. 3.Granica strefy ochrony konserwatorskiej jest tożsama ze strefą ochrony archeologicznej, w granicach której ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. 4.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 odrębnym. 5.Zasady kształtowania krajobrazu, poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego.
E. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	1.Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy: 1)nadziemna intensywność zabudowy: 0,0 – 0,9. 2)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4; 3)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, 4)maksymalna wysokość budynku: 10 m; 5)dach płaski; 6)maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej: 5 m; 7)minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m² p.u. usług; 8)minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z §6 ust. 3; 9)linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach od 10 m do 20 m. 2.Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie nie dotyczy granic działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu 2U-KOP. 3.Zachować szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w obszarze, o którym mowa w wierszu G.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	Nie określa się. Teren obejmuje jedną działkę.
G. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu, w granicach której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
H. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i	Określone w rozdziale 3.

infrastruktury	

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obszary objęte planem nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu;

2) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza teren prowadzenia działalności usługowej;

3) Zapewnić ochronę poszczególnych komponentów środowiska, w środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

2. Zasady ochrony krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) obszar objęty planem jest częścią jednostki krajobrazowej zaliczonej do krajobrazu kulturowego miejskiego z zachowanym układem historycznym.

2) Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego określają ustalenia planu miejscowego w rozdziale 2.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących dróg gminnych usytuowanych poza obszarem planu i stycznie do granic obszaru sporządzenia planu miejscowego:

a) terenu 1U-KOP: z drogi KDL – ul. Jeleniogórskiej,

b) terenu 2U-KOP: z drogi KDL – ul. Lwóweckiej;

~~2) wyklucza się obsługę terenu 1U-KOP z drogi krajowej nr 30;~~ - fragment uchylony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr PNK-N.4131.67.6.2026.MW3 z dnia 8 czerwca 2026 r.

3) dopuszczone ustaleniami planu elementy infrastruktury drogowej sytuować i kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wszelkie elementy infrastruktury drogowej służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania określono w rozdziale 2;

6) stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wbudowanym w budynek usługowy;

7) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić w oparciu o przepisy odrębne określające liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;

8) w bilansie miejsc parkingowych dla poszczególnej działki budowlanej dopuszcza się uwzględnienie dodatkowych miejsc (na parkingach) i stanowisk (w garażach) do parkowania (postojowych) usytuowanych na innych działkach budowlanych w obrębie terenu objętym planem.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) 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 oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego;

2) ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, jak też w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych); dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych,

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,

g) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie przepisami odrębnymi;

3) wysokość wolnostojących urządzeń oze: 2,5 m.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 30 %.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Witold Chojnacki

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/180/2026
Rady Miasta Lubań
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Lubań nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXII/180/2026

Rady Miasta Lubań

z dnia 28 kwietnia 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę