UCHWAŁA NR LIII/311/2010
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla terenu oznaczonego symbolem 2KS2

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/130/2008 Rady Miasta Lubań z dnia 24 czerwca 2008 roku Rada Miasta Lubań, po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, przyjętego uchwałą Nr V/61/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 28 stycznia 2003 r. uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla ternu oznaczonego symbolem 2KS2.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do Uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do Uchwały.

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

1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie w skali 1 : 1 000;

5) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;

6) funkcji podstawowej terenu – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

8) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;

9) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną;

10) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);

11) kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią; za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m;

12) intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

13) powierzchni ogólnej zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię obiektu budowlanego mierzoną po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji naziemnych;

14) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m2;

15) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. W planie, ze względu na brak występowania, nie określa:

1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) terenów podlegających scaleniu nieruchomości oraz scaleniu i wtórnego podziału nieruchomości;

3) terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

4) terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy;

5) terenów służących organizacji imprez masowych;

6) tymczasowego przeznaczenia terenów innego niż wynikającego z przepisów odrębnych;

7) zasad kształtowania przestrzenni publicznej.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 6 m od krawędzi jezdni ulicy publicznej.

Rozdział 2.
Ogólne zasady oraz standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania i podziału terenów na działki budowlane

§ 6. 1. W zakresie dostępności działek na terenie objętym planem ustala się: obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostępność do istniejących na granicy terenu ulic publicznych.

2. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej - 20 m.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych- 700 m2.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 7. Teren nie znajduje się w obszar podlegających ochronie środowiska kulturowego, wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz obiektów podlegających ochronie

§ 8. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem MNU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) docelowo wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami należy usytuować pod ziemią; lokalizacja w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeniach publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami terenów oraz na pozostałych terenach pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci i po uzgodnieniu z właścicielem terenu;

2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają niezbędnych uzgodnień i uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

3) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia;

4) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych wyłącznie jako przeprawy przez cieki i zbiorniki wodne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;

2) ustala się realizację odprowadzania ścieków do sytemu kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb).

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej we własnym zakresie z wykorzystaniem separatorów;

3) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do własnych celów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, dla sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia dopuszcza się:

1) ozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;

2) modernizację istniejącej sieci gazowej;

3) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło ze zcentralizowanego systemu ciepłowniczego;

2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło;

3) ustala się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania norm i przepisów odrębnych;

4) w przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.

7. W zakresie lokalnego zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci niskiego i średniego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

3) ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą siec;

4) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających dróg i ulic z wyłączeniem jezdni;

5) ustala się rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

1) ustala się możliwość rozbudowy linii kablowych telekomunikacyjnych;

2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych, np. radiolinia;

3) ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych;

2) dopuszcza się możliwość segregacji i kompostowania odpadów na własnych posesjach.

Rozdział 6.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 10. Terenowi o symbolu 2KS2 nadaje się symbol: 1MNU6 i dla terenu ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych, mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o charakterze jednorodzinnym;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,

b) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,

c) zieleń urządzona;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

b) zabrania się lokalizowania nowych obiektów i urządzeń zaliczonych mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego, wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące poszczególnych działek budowlanych:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 25 do 45°,

e) dopuszcza się stosowanie od dróg i terenów publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, od dróg i terenów publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę terenów z ulic publicznych przyległych do granic opracowania i z drogi ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego symbolem 1KDX.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX ustala się przeznaczenie – ciąg pieszo- jezdny, utwardzony, o minimalnej szerokości spełniające warunki dróg przeciwpożarowych, dla którego w liniach rozgraniczających dopuszcza się:

1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg;

2) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam;

3) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 12. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) obiekty handlowe, gastronomiczne, usługowe - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej;

2) zabudowa mieszkaniowa – 1 mieszkanie – 1 miejsce postojowe.

Rozdział 8.
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Ustala się stawkę procentowa w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące – w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Lubań

Małgorzata Grzesiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/311/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 do uchwały LIII/311/2010

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/311/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/311/2010

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/311/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchwały nr LIII/311/2010

Załącznik Nr 2 do uchwały nr LIII/311/2010 Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla terenu oznaczonego symbolem 2KS2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu-

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla terenu oznaczonego symbolem 2KS2, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr LIII/311/2010 Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla terenu oznaczonego symbolem 2KS2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.