UCHWAŁA NR LIII/308/2010
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wpółnocno-zachodniej części miasta Lubań, dla terenu oznaczonego symbolem 1 AG 16

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/128/2008 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 plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubań, dla ternu oznaczonego symbolem 1 AG 16.

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

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

13) 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;

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

15) usługach publicznych – rozumie się przez to usługi:

a) oświaty,

b) zdrowia i opieki społecznej,

c) rekreacji i wypoczynku,

d) społeczno-kulturalne,

e) administracji publicznej,

f) organizacji społeczno-politycznych i religijnych,

g) inne mające charakter usług ogólnospołecznych;

16) usługach komercyjnych – rozumie się przez to funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami;

17) aktywnościach gospodarczych - należy przez to rozumieć tereny na których zlokalizowane są usługi komercyjne i publiczne, działalności produkcyjne, bazy transportowe i przeładunkowe, składy i magazyny;

18) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń pełniąca funkcje izolacyjne, piętrową, warstwową z udziałem zieleni zimozielonej.

§ 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;

8) zasad ochrony środowiska oraz obiektów podlegających ochronie.

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

§ 5. Ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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:

1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostępność do istniejącej, drogi publicznej klasy dojazdowej ewentualnie lokalnej;

2) w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt.1, obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 4,5 m, łączących nowe działki z drogami publicznymi klasy dojazdowej lub lokalnej.

2. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej - 24 m.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych- 1000 m2.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 7. 1. Ustala się strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, obejmują obszar wokół następujących stanowisk archeologicznych:

a) stanowisko nr 54 – osada – późne średniowiecze.

2. Na obszarze strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) na tym obszarze winny być uzgodnione właściwym Urzędem Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim,

b) ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii pro¬wadzenia robót,

c) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych, wykonywanych zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) bez uzgodnienia z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

3. Wszelkie odkryte, na terenie planu, 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 rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 8. 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 teren;

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:

a) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,

b) modernizację istniejącej sieci gazowej,

c) 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 sieci;

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 5.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 AG16 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczych;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, sieci uzbrojenia technicznego), zaplecze parkingowe i garażowe, oraz inne urządzenia i obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej,

b) obiekty i urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe,

c) zieleń urządzona z elementami małej architektury,

d) stacja paliw;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

c) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych,

d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,

e) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 11,

f) ustala się linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5.;

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

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, z wyjątkiem obiektów technicznych związanych z procesem technologicznym,

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, itp.),

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 ZI ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;

2) Ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 10. Ustala się obsługę terenów z dróg przyległych do granic opracowania.

§ 11. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) biura, urzędy - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej;

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

3) hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek;

4) obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;

5) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;

6) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej;

7) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

8) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Rozdział 7.
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. 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

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

§ 14. 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/308/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik 1 do uchwały nr LIII/308/2010

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/308/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/308/2010

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/308/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchwały nr LIII/308/2010

Załącznik Nr 2 do uchwały nr LIII/308/2010 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 1 AG 16

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 1 AG 16, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr LIII/308/2010 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 1 AG 16

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.