UCHWAŁA NR LIII/310/2010
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań.

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 uchwałami Rady Miasta Lubań Nr XXIII/125/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. i Nr XXXI/181/2009 z dnia 27 stycznia 2009 r. 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 2003r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań.

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 ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi 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) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków; linia ta nie może być przekroczona od strony drogi przez żaden element obiektów budowlanych;

9) 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;

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) wysokość budynku – – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji;

12) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

13) 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;

14) kondygnacji naziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;

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

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

17) 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;

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

19) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - rozumie się przez to sposób zabudowy, w którym na każdą działkę budowlaną przypada jedno mieszkanie;

20) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków na działce budowlanej;

21) 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;

22) 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;

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

§ 3. Zakeres ustaleń planu

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny:

1) rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

2) podlegające scaleniu nieruchomości;

3) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

5) szczególne warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

6) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy;

7) tereny zdegradowane.

§ 4. Obowiązujące ustalenia planu

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 i obowiązujące linie zabudowy;

5) granice strefy OW obserwacji archeologicznej.

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa;

2) Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;

3) Ustala się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:

1) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego.

2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:

1) ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się grodzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;

3) obiekty budowlane zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się w całości lub części jako ogólnie niedostępne;

4) obiekty i elementy infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej, z wyjątkiem dróg, ustala się jako ogólnie niedostępne.

§ 7. Zadania celu publicznego.

1. Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:

1) tereny dróg KDX;

2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej E.

§ 8. Ogólne zasady oraz standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania i podziału terenów na działki budowlane.

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:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem M- 20 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) wolnostojącej - 20m,

b) bliźniaczej - 16 m,

c) szeregowej - 6 m;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MW: 16m.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) wolnostojącej - 700m2,

b) bliźniaczej - 400 m2,

c) szeregowej - 250 m2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem M - 1000 m2;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MW- 1000 m2.

§ 9. Zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Ogólne zasady ochrony:

1) ustala się konieczność stosowania tradycyjnych technik i materiałów budowlanych przy remontach obiektów zabytkowych;

2) obiekty przeznaczone do rozbiórki, a znajdujące się w spisie konserwatorskim, wymagają wykonania zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków kart ewidencyjnych, które stanowić będą po likwidacji obiektu jedyną dokumentację o charakterze historyczno-konserwatorskim.

2. Strefa „OW" obserwacji archeologicznej:

1) Strefa „OW” obejmuje obszar wokół następujących stanowisk archeologicznych:

a) stanowisko nr 40 – osada - późne średniowiecze,

b) stanowisko nr 43 – osada - późne średniowiecze,

c) stanowisko nr 44 – 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 prowadzenia robót,

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

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

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz obiektów podlegających ochronie.

1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, M obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;

2) dla terenów oznaczonych symbolem U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, określone przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

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

1) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;

2) docelowo wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej należy usytuować pod ziemią; lokalizacja w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeniach publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami terenów; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci na innych terenach pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci i po uzgodnieniu z właścicielem terenu;

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

4) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych wyłącznie jako przeprawy przez cieki, zbiorniki wodne i inne przeszkody terenowe uniemożliwiające podziemne usytuowanie sieci;

5) 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) 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 sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznym;

3) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych;

4) ustala się dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;

5) ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;

6) ustala się zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących rowów melioracyjnych (za zgodą ich zarządcy);

2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających ulic;

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

4) dopuszcza się wykorzystania wód opadowych do własnych celów w jednostkach oznaczonych symbolem MN i M.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) 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) ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E;

2) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, o napięciu 110 kV, ze strefą ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 50 m (25 m od osi linii w obu kierunkach);

3) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, o napięciu 20 kV, ze strefą ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 15 m (7,5 m od osi linii w obu kierunkach);

4) dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości ograniczeń w użytkowaniu terenu obowiązują następujące ustalenia:

a) zabrania się lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,

b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wymagań Polskich Norm; w tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,

c) lokalizację dopuszczonych obiektów wyłącznie po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii;

5) ustala się adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;

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

7) 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;

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

9) 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 w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic z wyłączeniem jezdni;

2) 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 bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych;

2) ustala się wyznaczyć miejsca segregacji odpadów stałych na terenach publicznych;

3) dopuszcza się segregację i kompostowanie odpadów na własnych posesjach.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 12. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

1. Dla terenów o symbolach 2M1 do 2M10, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa mieszana jedno- i wielorodzinna;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane – maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynku,

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

c) zieleń urządzona;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zabrania się lokalizowania w granicach działek nowych obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,

c) dopuszcza się stosowanie garaży wolnostojących w zabudowie wielorodzinnej, garaży wolnostojących lub wbudowanych w zabudowie jednorodzinnej,

d) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej,

e) w przypadku lokalizacji usługowej funkcji towarzyszącej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

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

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,

b) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekroczyć 16 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu dachu,

c) 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 urządzona, itp.),

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,

e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,

f) 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.

2. Dla terenu o symbolu 1MN15 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane – maksymalnie do 50 % powierzchni użytkowej budynku,

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

c) zieleń urządzona.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,

c) w przypadku lokalizacji usługowej funkcji towarzyszącej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

d) dopuszcza się stosowanie garaży wbudowanych lub wolnostojących,

e) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej,

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

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu 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 – 0,5,

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie symetrycznym, w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,

e) dopuszcza się stosowanie od od terenów stanowiących przestrzeń publiczną ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m.

3. Dla terenu o symbolu 1 MW3 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

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

b) garaże wbudowane,

c) place zabaw, obiekty małej architektury,

d) zieleń urządzona;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.

b) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i zabudowy gospodarczej wolnostojącej,

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

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 13 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu 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 – 0,8,

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe,

e) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń od terenów stanowiących przestrzeń publiczną, od innych terenów ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.

4. Dla terenów o symbolu 3E, 5E ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowych na działkach wydzielonych;

2) Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu o symbolu 4U/KS, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny usług i obsługi komunikacji samochodowej, dworca autobusowego i parkingów;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

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

b) zieleń urządzona z elementami małej architektury,

c) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako przeznaczenie uzupełniające budynków usługowych;

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 lokalizację usług o charakterze centrum usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m2, z dopuszczeniem połączenia z funkcją dworca autobusowego,

d) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych,

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

f) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 13,

g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,

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 – 1,5.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).

2. Tereny o symbolach kolejno od KDW12 do KDW18 - drogi wewnętrzne niepubliczne:

1) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się szerokość jezdni 4,0 - 6,0 m;

3) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających:

a) minimum jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,

b) wydzielonych ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub ścieżek pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,

c) zieleni oraz elementów małej architektury,

d) stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;

4) dopuszcza się izolację ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.

3. Teren o symbolu KDX9 – ciągi piesze - wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej istniejącej i projektowanej, utwardzone, przystosowane do ruchu pieszego i rowerowego, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 1,5 m.

4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe, w tym garaż;

2) zabudowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w tym miejsca poza terenem inwestora i w parkingach podziemnych;

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

4) obiekty handlowe, gastronomiczne - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej.

§ 14. Stawka procentowa w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości

1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 16. 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/310/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 do uchwały nr LIII/310/2010

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/310/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/310/2010

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/310/2010
Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchawły nr LIII/310/2010

Załącznik Nr 2 do uchwały nr LIII/310/2010 Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań

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 śródmieściu miasta Lubań, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały nr LIII/310/2010 Rady Miasta Lubań
z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w śródmieściu miasta Lubań

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.