

**UCHWAŁA NR XIV/93/2011
RADY MIASTA LUBAŃ**

z dnia 4 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy
Zgorzeleckiej w Lubaniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XL/226/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zgorzeleckiej w Lubaniu oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętego uchwałą Nr LIII/306/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 31 sierpnia 2010 r., Rada Miasta Lubań uchwała, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zgorzeleckiej w Lubaniu

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 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. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II rysunek planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 8) 8) stawki procentowej, służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Zgorzeleckiej w Lubaniu;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie; które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zielen przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów, których zagospodarowanie może obejmować niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy:
 - a) zabudowę mieszkaniową,
 - b) usługi w pkt. 8;
- 8) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
 - b) handlu detalicznego,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
 - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) wystawienniczej i targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - j) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych -piekarnia, cukiernia,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) sportu i rekreacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - n) oświaty (edukacji) i nauki,
 - o) opieki społecznej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania,

- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej (nadziemnej części) bryły budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania,
- 11) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki / terenu do powierzchni tej działki/terenu;
- 12) wysokość okapu lub gzymsu – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu / gzymsu głównego budynku z dachem stromym;
- 13) wysokość kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy;
- 14) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 15) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) budynku projektowanym / zabudowie projektowanej – należy przez to rozumieć budynek/zabudowę, która może być zrealizowana / przebudowywana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie zabudowy: obowiązująca, nieprzekraczalna.

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

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych;
- 2) zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowę i nadbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy jej granicy;
- 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: oraz zagospodarowania terenu:
 - a) usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu: 0,70,
 - c) wysokość okapu i kalenicy budynku, zlokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy należy dostosować do wysokości okapu budynku nr 13 przy ulicy Zgorzeleckiej,
 - d) wysokość okapu budynku usytuowanego wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, w tym budynku istniejącego poddanego nadbudowie, nie może przekroczyć wysokości okapu budynku w obowiązującej linii zabudowy,
 - e) kąt nachylenia połaci dachu: 35 – 45°,
 - f) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy,
 - g) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu budynku garażowego: 3,5 m,
 - h) dla garaży dopuszcza się dach płaski.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 2) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkaniowo - usługową: 500m²,
 - b) minimalna pow. dz. pod budynek garażowy: 20m²,
 - c) minimalna szer. frontu działki pod zabudowę mieszkaniowo - usługową: 12 m,
 - d) minimalna szer. frontu działki pod garaże: 3 m,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 90°.

6. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) elewacje istniejących i projektowanych budynków, położonych wzdłuż ulicy Zgorzeleckiej, stanowią element historycznego układu przestrzeni publicznej miasta;
- 2) Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
 - b) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
 - c) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy i napisy z liternictwa przestrzennego umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
 - d) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć 0,8m²;
 - e) na budynkach tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

7. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące zjazdy od ulicy Zgorzeleckiej;

- 2) w przypadku realizacji zabudowy zwartej, zlokalizować przejazd bramowy;
 - 3) zapewnić dojazd do zespołu garaży;
 - 4) dla zabudowy w granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią dla potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych:
 - a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej 1m.p./ mieszkanie,
 - b) na potrzeby usług 1m.p./ 50m² p.u.
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wody deszczowej, dostawy energii elektrycznej, gazu i ciepła, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z istniejącej sieci komunalnej,
 - b) odprowadzanie wód deszczowych z terenu działki do kanalizacji deszczowej lub do pobliskiego ciek, na warunkach określonych w przepisach odrębnych
 - c) dostawę energii elektrycznej z istniejących sieci dystrybucyjnej i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo energetyczne,
 - d) zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej, z zachowaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
 - e) dostawę ciepła z sieci Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetycznego;
 - 6) ustala się składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,
 - 7) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania norm i przepisów szczególnych,
 - 8) na obszarze objętym zmianą planu zakłada się funkcjonowanie stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej; urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów MU w wysokości 15%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Małgorzata Grzesiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/93/2011

Rady Miasta Lubań

z dnia 4 października 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/93/2011

Rady Miasta Lubań

z dnia 4 października 2011 r.

Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/93/2011

Rady Miasta Lubań

z dnia 4 października 2011 r.

Zalacznik3.doc

ROZSTRZYgniĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA