

Uchwała Nr
Rady Miasta Lubań

z dniaf.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w południowej części miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Bazaltowej.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 647, poz. 199 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr VI/22/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Bazaltowej, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań, Rada Miasta Lubań uchwała co następuje

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części miasta Lubań dla terenu położonego przy ul. Bazaltowej, zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
 - 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż podstawowe dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, z wyjątkiem wykuszy, schodów zewnętrznych, itp. w zakresie maksymalnie 1,5 m, na długości maksymalnie 25% ściany sytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ogrodzeń, obiektów portierni, stróżówek;
- 4) urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa) wraz z urządzeniami i towarzyszącymi, służące bezpośrednio obsłudze terenów na których się znajdują lub przyległych.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1AG/O i 2AG/O ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywności gospodarczej, obejmujące:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW,
 - c) instalacje do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej z biomasy i biogazu o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) obiekty gospodarki odpadami;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna (urządzenia i sieci infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna (urządzenia i sieci infrastruktury technicznej).
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:
 - 1) przeznaczenia podstawowe: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej D1/2 (poszerzenie istniejącej drogi – ul. Bazaltowej);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna (urządzenia i sieci infrastruktury technicznej).
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDPI ustala się:
 - 1) przeznaczenia podstawowe: tereny drogi publicznej, pieszo-jezdnej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna (urządzenia i sieci infrastruktury technicznej).
5. Tereny oznaczone symbolami 1AG/O i 2AG/O stanowią tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Rozdział 3

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 5

1. W związku z występowaniem ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikających z eksploatacji kopaliny ze złoża „Księginki – Północ” na terenie górniczym „Księginki – Północ I” do czasu zakończenia tej eksploatacji występują ograniczenia związane z wydobywaniem kopaliny przy użyciu materiałów wybuchowych:
 - 1) w granicy projektowanej przewidywanej strefy rozrzutu odłamków skalnych:
 - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) przebywanie osób oraz prowadzenie jakichkolwiek robót powinno uwzględniać czas wykonywania robót strzałowych,
 - 2) w granicy drgań sejsmicznych należy stosować odpowiednią konstrukcję budynków i instalacji zapewniające odporność na skutki górniczych robót strzałowych,
 - 3) w granicy powietrznej fali uderzeniowej:
 - a) należy zabezpieczyć inwestycje przed szkodliwym działaniem robót strzałowych,
 - b) przebywanie osób oraz prowadzenie jakichkolwiek robót powinno uwzględniać czas wykonywania robót strzałowych.
2. Na rysunku planu oznaczono istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV i jej pas technologiczny o szerokości 10 m.
3. W pasie technologicznym linii, o którym mowa w ust.2, należy stosować ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby zachowania bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji istniejącej linii elektroenergetycznej.

4. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dotyczącą instalacji i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 1.
5. Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania urządzeń i instalacji, o których mowa w § 4 ust. 1 (wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej, o której mowa w ust. 4, standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
6. Przeznaczenie terenów objętych strefą ochronną, o której mowa w ust 4, określa rozdział 2.
7. Na terenie oznaczonym symbolem 1R (tereny rolnicze) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6

1. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, miejsca magazynowania i zbierania odpadów, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi dla środowiska, należy podczyszczać w stosowanych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej oraz funkcjonowania obiektów i instalacji infrastruktury technicznej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą oraz użytkownik obiektów i instalacji infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny.
3. Tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 7

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment terenu górniczego dla złoża „Księgniki – Północ” wyznaczonego koncesją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 251/93 z dnia 30.12.1993 roku ze zmianami.
2. Granicę terenu górniczego oznaczono na rysunku planu.
3. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8

1. Ustala się, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.

§ 9

1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 8.
2. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.
3. Na dachach budynków dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW.
4. Zabudowę kształtować z uwzględnieniem ograniczeń i zagrożeń wynikających z wydobywania kopaliny ze złoża „Księginki – Północ” na terenie górnictw „Księginki – Północ”, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 8

Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 10

Dla terenów 1AG/O i 2AG/O ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1 – 2,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynku wzdłuż frontu działki: 300 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6,0 m do 7,0 m.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.
2. Wyznaczony na rysunku planu pas drogowy, oznaczony symbolem 1KDD, stanowi poszerzenie istniejącej drogi (ul. Bazaltowej) w celu uzyskania docelowo pasa drogowego o łącznej szerokości 10 m.
3. Określa się następujące szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - 1) droga 1KDD: od 0 m do 2,5 m;
 - 2) droga 2KDPJ: od 8 m do 13 m;
4. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.
5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - 1) nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
 - 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
 - 3) przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 13

1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
 - 1) na potrzeby zabudowy terenów aktywności gospodarczej, jak i infrastruktury technicznej: 1m.p./5 zatrudnionych;
 - 2) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 mp/30m² p.u.
3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
4. Miejsca parkingowe na terenach wyznaczonych w planie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki budowlanej, jak i w garażach.

§ 14

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowej przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;
 - 2) odprowadzanie ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z możliwością wykorzystania sieci kanalizacyjnej przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub urządzeń indywidualnych gromadzenia i oczyszczania ścieków,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub do istniejącego cieku, jak i gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach planu;
 - 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
 - 5) dostawę gazu ziemnego (do celów produkcyjnych i grzewczych) z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
 - 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych; dopuszcza się odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w ust. 2.
 - 7) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
2. Dopuszcza się zasilanie obiektów w energię (elektrycznej lub ciepłej) z instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii oraz z instalacji do wytwarzania energii z biomasy i biogazu, o mocy przekraczającej 100 kW.
3. Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej (urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych oraz telekomunikacyjnych) w powiązaniu z istniejącymi sieciami, na warunkach ustalonych przez ich zarządców.
2. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, w obrębie terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Dopuszcza się napowietrzne lub kablowe przewody sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
5. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne.
6. Odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego określają przepisy odrębne.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 17

1. Wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDPI.
2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.
3. Maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów, nie może przekroczyć 2,1 m, słupów i masztów – 15 m.
4. Maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury nie może przekroczyć 4,5 m.
5. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem, tablic i urządzeń obsługi ruchu drogowego oraz tablic turystycznych i informacyjnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ruchu drogowego.

Rozdział 13

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

§ 18

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 20

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