



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 lutego 2012 r.

Poz. 858

### UCHWAŁA NR XVI/115/2011 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 29 listopada 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obwodnicy zachodniej miasta Lubań

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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XL/225/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obwodnicy zachodniej w Lubaniu oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętego uchwałą nr XIV/92/2011 z dnia 4 października 2011 r., Rada Miasta Lubań uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie obwodnicy zachodniej miasta Lubań.

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 VIII oraz rysunek planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VIII oraz rysunek planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV oraz rysunek planu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV, V i VIII oraz rysunek planu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu;
- 6) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII oraz rysunek planu;
- 8) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII;

- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII;
- 11) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IX.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu obwodnicy zachodniej miasta Lubań;
- 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 do wypoczynku i rekreacji oraz zieleń 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 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, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 8,
  - 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) działalności 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, z wyłączeniem usług wymienionych w pkt 8,
  - j) produkcji drobnej związanych 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,
  - p) działalności kościołów;
- 8) terenach obiektów produkcyjno-usługowych (aktywności gospodarczej) – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) usług, określonych w punkcie 7) litera od a) do n),
  - b) produkcji,
  - c) handlu hurtowego i magazynowania oraz logistyki (przeładunku towarów),
  - d) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
  - e) obsługi komunikacji,
  - f) dystrybucji paliw produktów naftowych (stacje paliw),
  - g) demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
  - h) odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów oraz ze składowania, zbierania i przeładunku odpadów (w tym złomowiska);
- 9) terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt. 7),
  - b) zabudowę mieszkaniową;
- 10) obiektach obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,

- b) obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 11) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi publiczne,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) drogi piesze i place,
  - d) drogi pieszo-rowerowe,
  - e) parkingi;
- 12) 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;
- 13) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 14) wysokości okapu – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu głównego budynku z dachem stromym;
- 15) wysokości kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy;
- 16) wysokości elewacji / atyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi atyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połąci mniejszym od 120°;
- 17) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci oraz o symetrycznym układzie połąci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 18) kącie nachylenia połąci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połąci dachu;
- 19) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 20) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę zrealizowaną do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 21) budynku projektowanym / zabudowie projektowanej – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę, która może być zrealizowana w obsza-

rze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
- 5) linie zabudowy, nieprzekraczalne;
- 6) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 7) elektroenergetyczna sieć przesyłowa 2 x 220 kV (2 x 400 kV) wraz z pasem technologicznym;
- 8) sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN150 1,6 MPa wraz ze strefą ochronną;
- 9) strefa OW obserwacji archeologicznej.

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

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem UM;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (strefa aktywności gospodarczej), oznaczone symbolem PU;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 9) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczone symbolem C.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 7. 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Na terenach wyznaczonych w planie wyklucza się przeznaczenie i użytkowanie wywołujące stałe i okresowe uciążliwości dla środowiska i mieszkańców. Ewentualne uciążliwości wywołane przez obiekty budowlane dopuszczone w planie nie mogą wykroczać poza granice działki obiektu będącego źródłem uciążliwości. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

4. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach.

§ 9. 1. Zapewnić wolny dostęp do cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej od ustalonych w przepisach odrębnych.

3. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze objętym planem założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy oraz w otoczeniu dróg i cieków.

4. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

§ 11. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej działki dla:

- 1) terenu MN – 50%;
- 2) terenu UM – 30%;
- 3) terenu U – 20%;
- 4) terenu PU – 10%;
- 5) terenu IKS – 15%;
- 6) terenu 2KS – 10%;
- 7) terenu ZP – 70%.

2. Ustala się następujące standardy ochrony terenu przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) tereny oznaczone symbolem UM i U podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) tereny oznaczone symbolem ZP, podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 12. 1. Część obszaru planu obejmuje strefę ochronną ujęć wody w Pisarzowicach ustanowioną przez Urząd Wojewódzki w Jeleniej Górze dla Lubańskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Lubaniu decyzją nr OS 6210/96/92 z dnia 25 lutego 1993 r.

2. W obszarze opracowania występuje użytek ekologiczny „Dolina Gozdniczy” ustanowiony uchwałą Rady Miasta Lubań z dnia 30 marca 2005r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 85, poz. 1839).

3. Zasady zagospodarowania terenu na którym zlokalizowany jest użytek ekologiczny określa uchwała Rady Miasta Lubań z dnia 30 marca 2005 r.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ochronie podlegają:

- 1) stanowiska archeologiczne.
2. Stanowiska archeologiczne Lubań nr 57 (AZP 79-12), Lubań nr 58 (AZP 79-12), Lubań nr 59 (AZP 79-12) oznaczono na rysunku planu.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej.
4. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.
5. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w rejonie stanowisk archeologicznych i na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

## Rozdział 5

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny dróg publicznych (KD), tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, przeznaczone do zabudowy, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków istniejących i projektowanych (wchodzących w skład tego obszaru).

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;
- 4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskich, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 5) kiosków z prasą, w tym zintegrowanych z wiatami przystankowymi oraz obiektów małej architektury;
- 6) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m;
- 7) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;
- 8) ogrodzeń;
- 9) obiektów infrastruktury technicznej.

3. 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:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromaticzności;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,8 m<sup>2</sup>, a na elewacji budynku usługowego i produkcyjnego 1,5 m<sup>2</sup>;
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

4. Ustala się następujące parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych i obiektów małej architektury, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskich nie może przekroczyć 2,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć 1,5 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość kiosków i obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, straganu nie może przekroczyć 3,5 m;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji oraz kiosku lub obiektu małej architektury, nie może przekroczyć 9 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem MN, UM, U, PU oraz innych terenów dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakołą wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych / architektonicznych i materiałowych;
- 2) wymagane przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przesła;
- 3) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, UM: metalowe, drewniane,
  - b) dla terenów U, PU: metalowe.

2. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

- 1) dla terenów oznaczonych MN: 1,3 m;
- 2) dla terenów oznaczonych UM, U: 1,5 m;
- 3) dla terenów PU: 2,0 m.

**§ 16.** 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów);
- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia;
- 4) zespoły nowej zieleni lokalizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 17.** 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu otaczającej zabudowy, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy;
- 2) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg;
- 3) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy;
- 4) poszczególne zespoły budowlane oddzielić żywopłotami lub innymi formami zieleni.

2. Budynki istniejące do zachowania, oznaczono na rysunku planu.

3. Budynki nieoznaczone na rysunku planu jako „budynki istniejące do zachowania” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu.

## Rozdział 7

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

**§ 18.** 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) droga zbiorcza – KDZ;
- 2) drogi lokalne – KDL;
- 3) drogi dojazdowe – KDD;
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VIII.

**§ 19.** 1. Zachować dotychczasową obsługę terenów i działek z istniejących dróg.

2. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 20.** 1. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów z drogi 1KDZ, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) 1MN z dróg: 6KDL, KDW;
- 2) 2MN z dróg: 3DL, KDW;
- 3) 1UM z dróg: 5KDL, 6KDL;
- 4) 2UM z dróg: 2KDL, 5KDL;
- 5) 3UM z drogi 3KDL;
- 6) 1U z dróg: 2KDL, 3DL;
- 7) 2U z dróg 2KDL, 5KDL;
- 8) 1PU z dróg: 5KDL, 7KDL, 8KDL;
- 9) 2PU z drogi: 7KDL;
- 10) 3PU z drogi 1KDZ;
- 11) 4PU z dróg: 5KDL, 6KDL;
- 12) 5PU z dróg: 4KDL, 5KDL;
- 13) 6PU z drogi: 4KDL;
- 14) 1KS z dróg: 2KDL, 3KDL;
- 15) 2KS z dróg: 4KDL, 10KDD;
- 16) 1C z dróg: 3KDL, 9KDD.

3. Nowe zjazdy lokalizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urzędzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;
- 3) elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

6. Obiekty, o których mowa w ust. 5, lokalizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

8. Nową zielenią kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. IV.

**§ 21.** 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP.

**§ 22.** 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią

do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby obiektów produkcji – 1 m.p./60 m<sup>2</sup> p.u.;
- 3) na potrzeby usług:
  - a) obiekty handlowe: 1 m.p./60 m<sup>2</sup> p.u.,
  - b) biura: 1 m.p./60 m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych,
  - d) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./50 m<sup>2</sup> p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

**§ 23.** 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło oraz odprowadzenia ścieków i wody deszczowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z sieci komunalnej;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych z terenu działki kanalizacją deszczową lub do pobliskiego ciekłu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dostawę ciepła z sieci Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetycznego, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

3. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych 20 kV;
- 2) stacji transformatorowych;
- 3) linii elektroenergetycznych nn z przyłączami.

4. 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.

5. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

6. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

**§ 24.** 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, określają przepisy odrębne.

5. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

6. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach wyznaczonych w planie, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

7. Dla istniejącego gazociągu Dn150 zachować wymagane odległości podstawowe dla zabudowy.

8. Przebudowę sieci gazowej, przeprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami dróg – w obszarze wszystkich funkcji, wyznaczonych w ustaleniach planu, jeżeli przebiegi te wynikają z:
  - a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
  - b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci.

**§ 26.** 1. W obszarze planu znajduje się elektroenergetyczna sieć przesyłowa 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Świebodzice oraz elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna 110 kV.

2. Przebieg elektroenergetycznej sieci przesyłowej 2 x 220 kV – wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach) oraz sieci dystrybucyjnej 110 kV – wraz z pa-

sem technologicznym o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

3. Istniejąca elektroenergetyczna sieć przesyłowa 220 kV, elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna 110 kV mogą zostać odbudowane, rozbudowane i przebudowane po istniejącej trasie z niezbędną zmianą usytuowania poszczególnych obiektów i urządzeń.

4. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym elektroenergetycznej sieci przesyłowej 2 x 220 kV obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się następujące zasady dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:
  - a) teren w pasie technologicznym nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową oraz zabudowę związaną z działalnością gospodarczą;
  - b) nie należy lokalizować budynków, w tym mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) nie należy sadzić roślinności wysokiej – drzew i krzewów – pod linią i w odległości po 20 metrów od osi linii w obu kierunkach,
  - d) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych, niewykluczonych w pkt a i b, w tym dotyczących uzbrojenia terenów (infrastruktury technicznej i dróg), może nastąpić pod warunkiem, że zachowane zostanie bezpieczeństwo, trwałość i prawidłową eksploatację istniejącej sieci przesyłowej 2 x 220 kV oraz warunki do jej przyszłej modernizacji, bądź przebudowy i rozbudowy, na dwutorową linię elektroenergetyczną 2 x 400 kV;
- 2) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, określają przepisy odrębne;
- 3) zasady dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów położonych w pasie technologicznym sieci elektroenergetycznych, jak i dokonywania z operatorem sieci uzgodnień planowanych prac budowlanych, który jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, określają przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 220 kV, oraz ewentualną budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii; obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii; dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, które w przy-

szłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja inwestycji po trasie istniejącej sieci nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

§ 27. 1. W obszarze planu znajduje się gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN150 1,6 MPa relacji Jeleniów – Dziwiszów wraz ze strefą ochronną.

2. Przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 1,6 MPa wraz ze strefą ochronną, o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

3. W strefie ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
- 2) zasady dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochronnej oraz dokonywania uzgodnień z operatorem sieci planowanych prac budowlanych, w tym przed wydaniem pozwolenia na budowę, określają przepisy odrębne;
- 3) dla strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenów zielenią niską,
  - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrażać trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 28. 1. Na obszarze objętym planem zakłada się funkcjonowanie stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej działającej zgodnie z przepisami ustawy prawo telekomunikacyjne.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacji należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych



urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

## Rozdział 8

### Ustalenia szczegółowe

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej – określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
- 4) maksymalna wysokość okapu budynków: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynków: 10;
- 6) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu budynków: 35°–45°;
- 8) materiały pokrycia dachu stromeo: dachówka ceramiczna lub betonowa.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkalną jednorodziną: 850 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny zieleni urządzonej,
- b) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy: bliźniacza;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
- 3) maksymalna wysokość okapu budynków istniejących: istniejąca do zachowania;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynków istniejących: istniejąca do zachowania;
- 5) dach budynków istniejących: istniejący do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem;
- 6) dach budynków projektowanych i przebudowywanych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków projektowanych: 10 m;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu budynków projektowanych i przebudowywanych: 35°–50°;
- 9) materiały pokrycia dachu stromeo: dachówka ceramiczna lub bitumiczna;
- 10) rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego może zajmować nie więcej niż 15% dotychczasowej jego powierzchni zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – istniejące granice nieruchomości zapewniają zagospodarowanie zgodne z planem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM, 2UM i 3UM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zieleni urządzana,
  - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa,
  - d) tereny obsługi komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej – określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy: wolno stojąca / zwarta;

- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 4) maksymalna wysokość okapu budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: 7 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji / atyki lub okapu budynków usługowych: 8 m;
- 6) minimalna wysokość elewacji / atyki budynków usługowych: 4 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: 13 m;
- 8) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, wielospadowy ze szczytami;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu: 35°–50°;
- 10) dla budynków usługowych dopuszcza się dach płaski;
- 11) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka ceramiczna / betonowa lub bitumiczna.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U – 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa,
  - d) obiekty obsługi komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej – określa rysunek planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca / zwarta;

- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 4) maksymalna wysokość elewacji / atyki lub okapu: 9 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;
- 6) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, wielospadowy ze szczytami;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 30°–50°;
- 8) dopuszcza się dach płaski.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 30 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU – 6PU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa,
  - e) obiekty obsługi komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca / zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,70;
- 4) maksymalna wysokość elewacji/atyki: 12 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;
- 6) dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, wielospadowy ze szczytami;
- 7) dopuszcza się dach płaski.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) zachować przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne, w tym dotyczące warunków lokalizacji zabudowy, dojazdów i ochrony pożarowej;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 35 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 35. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP – 4ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków,
  - b) garaży,
  - c) kiosków, barakozów, kontenerów;
- 2) wprowadzić swobodne / krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, kompozycje założeń zieleni urządzonej, w szczególności we wnętrzach terenu;
- 3) nowe nasadzenia zieleni dostosować do układu kompozycyjnego założenia i infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń powinna spełniać funkcje izolacyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się wydzielenie jednej działki dla każdego terenu wyznaczonego w planie;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikają-

cych z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;

- 4) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 640 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 5 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 36. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji – miejsca postojowe (parkingi);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) tereny infrastruktury technicznej;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalne – oznaczono na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50;
- 3) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu: 4 m;

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 37. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji – garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalne – oznaczono na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,90;
- 3) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu: 3,5 m.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 24 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 3 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 38.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,80;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury na granicy działki.

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

- 1) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych;
- 3) ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki: 40 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°–90°.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 39.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rów odwadniający;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone w przepisach Prawa wodnego.

**§ 40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – zachodnia obwodnica miasta – droga zbiorcza – Z1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 35 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4) obowiązuje zakaz obsługi bezpośredniej terenów przyległych do drogi z wyjątkiem obsługi terenu 3PU;
- 5) w obszarze użytku ekologicznego „Dolina Gozdniczy” drogę prowadzić na estakadzie;
- 6) wody opadowe z drogi, odprowadzane do strumyka Gozdnicza, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 41.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL – 3KDL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna L1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania);
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

**§ 42.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL – 8KDL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna L1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10–15 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisy elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

**§ 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa 1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimalna szerokość 10 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepi-

sami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

**§ 44.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania).

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodnicząca Rady:  
*Małgorzata Grzesiak*

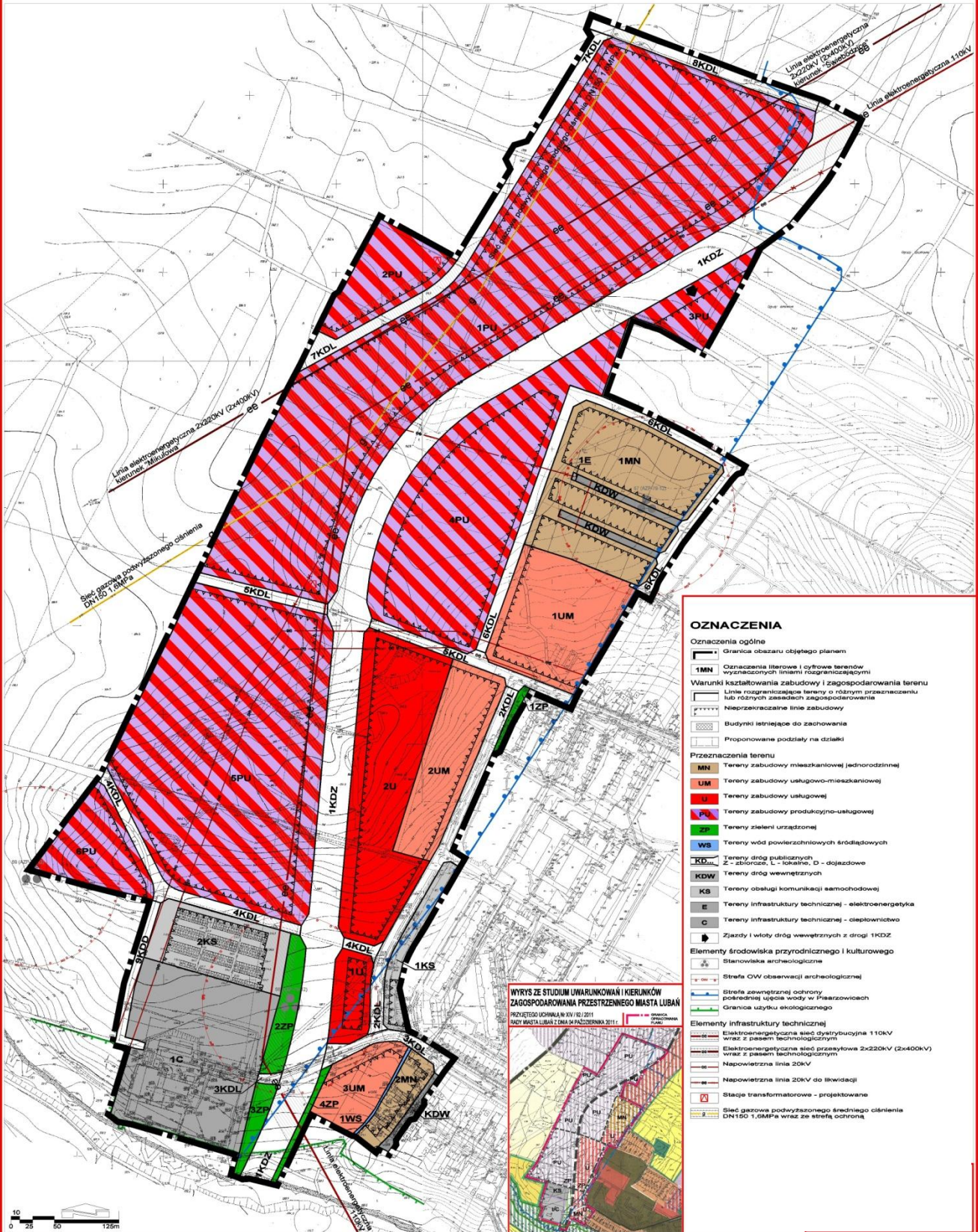


Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/115/2011 Rady Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU OBWODNICZY ZACHODNIEJ MIASTA LUBAŃ

SKALA 1:1000



**OZNACZENIA**

**Oznaczenia ogólne**

- Granicza obszaru objętego planem
- Oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Budynki istniejące do zachowania
- Proponowane podziały na działki

**Przeznaczenia terenu**

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UM Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD Tereny dróg publicznych
- Z - zbornice, L - lokalne, D - dojazdowe
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KS Tereny obsługi komunikacji samochodowej
- E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- C Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
- Zjazdy i wloty dróg wewnętrznych z dróg 1KDCZ

**Elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego**

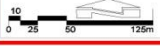
- Stanowiska archeologiczne
- Strefa CW obserwacji archeologicznej
- Strefa szwajcarskiej ochrony pośredniej ujęć wody w Piszczowicach
- Granice użytku ekologicznego

**Elementy infrastruktury technicznej**

- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna 110kV wraz z pasem technologicznym
- Elektroenergetyczna sieć przesyłowa 2x220kV (2x400kV) wraz z pasem technologicznym
- Napowietrzna linia 20kV
- Napowietrzna linia 20kV do likwidacji
- Stacje transformatorowe - projektowane
- Sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN150 1,0MPa wraz ze strefą ochronną

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBAŃ

PROJEKTOWANO: UCHWAŁA NR XIV/102/2011 RADY MIASTA LUBAŃ Z DNIA 04 PAŹDZIERNIKA 2011 R.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/115/2011 Rady  
Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Do wyłożonego w dniach od 9 lutego 2011 r. do 9 marca 2011 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obwodnicy zachodniej miasta Lubań, w terminie do dnia 23 marca 2011 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/115/2011 Rady  
Miasta Lubań z dnia 29 listopada 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

1. W związku z uchwaleniem planu wystąpi konieczność budowy i przebudowy następujących ulic:
  - 2KDL (ul. Królowej Jadwigi), 3KDL (Kazimierza Wielkiego), 4KDL, 5KDL (ul. Esperantystów), 6KDL, 7KDL.
2. Łącznie z budową i przebudową ulic przewiduje się budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3. Inwestycje, o których mowa wyżej, mogą być finansowane ze środków budżetowych.
4. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.  
(Inwestycje, o których mowa w pkt. 1 i 2, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.)
5. Zakłada się, że niezbędne do obsługi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z bezpośrednią obsługą zabudowy, będą realizowane przez poszczególnych inwestorów oraz przedsiębiorstwa energetyczne.