

UCHWAŁA Nr.../.../20
RADY MIEJSKIEJ W LUBAWCE

z dnia 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lubawce -
centrum logistyczne – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/212/16 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lubawce - centrum logistyczne oraz uchwałą Nr IV/353/18 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/212/16 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lubawce - centrum logistyczne, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lubawce – centrum logistyczne etap I - nazwany planem w dalszej części uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000;

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;

3. Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren - część obszaru w rysunku planu wyodrębniona liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - określone w planie przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na danym terenie; w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione przeznaczenia mogą występować łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków;
 - 6) przepisy odrębne - aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1 Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy „OW” ochrony archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w uchwale.

§6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wyklucza się możliwość lokalizacji na terenie planu zakładów, które mogą być potencjalną przyczyną wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu US1 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) obowiązek uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenów objętych planem potrzebę zabezpieczenia korytarzy ekologicznych z celu zachowania ciągłości szlaków migracyjnych zwierząt, zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 24 sierpnia 2020 r. sygn. WOOŚ.4222.2.2020.BZ.8.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- a) dla ewentualnego kubaturowego zagospodarowania na obszarze objętym planem należy przewidzieć konieczność harmonijnego wpisania w istniejący krajobraz w zakresie wysokości zabudowy i zastosowanej kolorystyki;
- b) w strefie „OW” ochrony archeologicznej roboty ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nie określa się granic terenów górniczych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) na obszarze planu wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - obszar Q10 % na którym prawdopodobieństwo powodzi prognozowane jest jako mogące wystąpić raz na 10 lat,
 - obszar Q1 % na którym prawdopodobieństwo powodzi prognozowane jest jako mogące wystąpić raz na 100 lat;
- 3) na obszarze planu wyznaczono obszar narażony na zalanie - Q 0,2 % na którym prawdopodobieństwo powodzi prognozowane jest jako mogące wystąpić raz na 500 lat;
- 4) nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 5) nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
 - d) dopuszcza się możliwość przebudowy i budowy dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę zbiorników na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać w formie linii kablowych,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych;
- 8) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnych uzbrojenia terenu;
- 10) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m zgodnie z przepisami odrębnymi, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów P/U stanowią drogi opisane w § 18 niniejszej uchwały oraz droga Nr 369 leżąca w bezpośrednim sąsiedztwie planu lub łączniki z tą drogą, a dla pozostałych terenów drogi leżące w sąsiedztwie terenów poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m²;
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 w odniesieniu do działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
- a) minimalnej powierzchni działki - 5m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki 2m.

§ 11. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych symbolem P/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty i urządzenia komunikacji,
 - c) obiekty, urządzenia związane z uzbrojeniem terenu,
 - d) parkingi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 1500m² z wyjątkiem działek przeznaczonych na urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy od 0 do 1,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - d) wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 20m,
 - e) dachy dowolne,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 200m² powierzchni użytkowej przemysłowej., w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 6 od terenu drogi KDW1 oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od zachodniej granicy terenu w odległości od 0 do 54 m zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 20 m od północnej granicy terenu;
 - 3) część terenu P/U1 leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym wynikające z ustawy Prawo wodne.
 - 4) Na terenie P/U1 w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego parteru ponad poziom wód powodziowych,
 - c) stosowanie technologii i materiałów minimalizujących straty w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - d) stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i budowlanych umożliwiających zachowanie stanu naturalnej retencji terenu zalewowego;
 - 5) część terenu P/U1 leży w granicach strefy 50 m od cmentarza;
 - 6) teren P/U1 znajduje się w strefie "OW" ochrony archeologicznej, na której obowiązują przepisy odrębne.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) ciągi komunikacyjne;
 - c) parking zielony o wzmocnionym podłożu na powierzchni nie większej niż 10% działki.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,20;

- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- c) wysokość budowli nie może przekraczać 10 m;
- d) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:
 - co najmniej 3 stanowiska w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się zachowanie i remont budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 20m od północnej granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.
- 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego parteru ponad poziom wód powodziowych,
 - c) stosowanie technologii i materiałów minimalizujących straty w przypadku zalania wodami powodziowymi,
 - d) stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i budowlanych umożliwiających zachowanie stanu naturalnej retencji terenu zalewowego.
- 6) teren US1 znajduje się w strefie "OW" ochrony archeologicznej, na której obowiązują przepisy odrębne.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu,
 - b) ciągi piesze i rowerowe.
- 2. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 3. Część terenu leży w granicach strefy 50 m od cmentarza.
- 4. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.
- 5. Teren ZP1 znajduje się w strefie "OW" ochrony archeologicznej, na której obowiązują przepisy odrębne.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni cmentarnej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu,

- b) zieleni urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów sakralnych, kaplicy pogrzebowej, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,10,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
 - c) wysokość budowli nie może przekraczać 10 m,
 - d) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:
 - co najmniej 2 stanowiska w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 20m od terenu KS1 zgodnie z rysunkiem planu.
4. Teren ZC1 znajduje się w strefie "OW" ochrony archeologicznej, na której obowiązują przepisy odrębne.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolem RZ1 i RZ2 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk.

- 2. Ustala się zakaz lokalizacji dróg komunikacji kołowej i zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń oraz dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

- 2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających wynosi od 10m do 12m.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolem KS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji kołowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) parkingi.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń oraz dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej;

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawki.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego.