

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XXI/189/2008**

z dnia 30 grudnia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującej działkę nr 609 położoną w obrębie Kościelnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr VII/36/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działkę nr 609 położoną w obrębie Kościelnik, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań uchwalonego uchwałą nr XI/76/1999 Rady Gminy Lubań z dnia 30 grudnia 1999 r. i zmienionego uchwałą nr XIV/129/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r., uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującą działkę nr 609 położoną w obrębie Kościelnik, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 3

1. W planie określono:
 - 1) w rozdziale 2 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 2) w rozdziale 3 uchwały:
 - a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to przebiegi linii rozgraniczających i linii zabudowy oraz granica opracowania.
3. Na rysunku planu i w rozdziale 2 uchwały dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenie liczbowe i literowe (które nie jest ustaleniem funkcjonalnym planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 2, w § 5 uchwały.
4. Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
5. Przedstawione na rysunku planu podziały nieruchomości określające zasady parcelacji mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod

warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych i zawartych w rozdziale 3 ustaleniach dotyczących szczegółowych zasady i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem, a także możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem.

§ 4

1. Przebiegi ustalonych linii rozgraniczających określa rysunek planu, są one przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek.
2. W planie ustalono przeważającą (podstawową) funkcję terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczono ją symbolem literowym w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające i dopuszczalne określają szczegółowe ustalenia tekstowe zawarte w § 5.
3. Ustalone w planie przeznaczenie terenu może być ograniczane przepisami prawa powszechnego lub/i decyzji ustanawiających formy ochrony terenów lub/i strefy ograniczonego użytkowania.
4. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
5. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

19 MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogrodami przydomowymi i niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usługowe, pensjonaty, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzona, obiekty gospodarki komunalnej niestwarzające uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej oraz gospodarstw agroturystycznych.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczanie projektowanych budynków.
5. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 20 m² – ustala się dachy strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni.
6. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
7. Ustala się wskaźnik zabudowy działki (wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki) – maksymalnie 0,20.
8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy (wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki) – maksymalnie 0,40.
9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%.
10. W rysunku planu ustalono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.
11. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi dojazdowej.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W § 5 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi ustalono gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określono wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania terenu.
2. Wyklucza się stosowanie w elewacjach projektowanych budynków sidingów z tworzyw sztucznych.
3. Przy projektowaniu kolorystyki projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych.
4. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów handlowych – handlu detalicznego i hurtowego – o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², obiektów przemysłowych i innych mogących oddziaływać na tereny

sąsiednie, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
7. Wzdłuż drogi publicznej nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny za-budowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a tereny zabudowy zagrodowej do grupy 3.b – „tereny zabudowy zagrodowej”.
2. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych ustala się zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do cieków powierzchniowych, wyposażenie pasów drogowych, parkingów i innych utwardzonych nawierzchni towarzyszących projektowanym obiektom usługowym w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
3. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
4. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
5. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należącej do inwestorów.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce odkrycia i znaleziony przedmiot oraz zawiadomić o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze objętym planem nie ma terenów składających się na przestrzeń publiczną.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w § 5 uchwały.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w § 5 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. W obrębie terenu 19 MN wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej właściwą obsługę mieszkańców oraz użytkowników i osób zatrudnionych w ewentualnie lokalizowanych lokalach lub obiektach usługowych. Ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe (mp) na 1 dom, przy czym garaż jest również miejscem postojowym;
 - 2) dla restauracji – 1 mp na 8 m² sali konsumpcyjnej;
 - 3) dla obiektów handlowych – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep;
 - 4) dla usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1 mp na 20–30 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla hoteli, pensjonatów i schronisk – 1 mp na 4 łóżka.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych, wzdłuż granic działek. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia sieci za zgodą i na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub użytkownikami działek.
2. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z projektowanych wodociągów włączonych do istniejącego systemu.
3. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.
4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do projektowanej sieci kanalizacyjnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczane.
5. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.
6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji i/lub cieków powierzchniowych na warunkach określonych przez ich administratorów. Dopuszcza się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości, w szczególności studni chłonnych, systemów rozsączających, oczek wodnych itp.
7. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej lub cieków oczyszczone w stosownych separatorach.
8. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
9. Dopuszcza się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania.
10. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i realizacji stacji transformatorowych 20/0,4 kV, stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek – z zachowaniem wyznaczonych w rysunku planu linii zabudowy.
11. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn, z istniejących stacji transformatorowych położonych poza obszarem objętym planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych. Rozbudowa systemu sieci nn i SN – wg ustaleń określonych w ust. 1, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.
12. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
13. W obrębie całego terenu ustala się zakaz lokalizowania masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
14. Odpady niebezpieczne (w szczególności szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku komunalnym w Księginkach – jak w stanie istniejącym.
15. W obrębie całego obszaru opracowania dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi lub innymi ustaleniami planu. Dla tak wydzielonych działek nie obowiązują ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 15

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Przedstawione na rysunku planu projektowane podziały nieruchomości mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniem planu.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Ustala się minimalną wielkość wydzielanych działek:
 - 1) 0,10 ha – dla działek przeznaczonych pod wolno stojące budynki mieszkalne;
 - 2) 0,20 ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 3) 0,30 ha – dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową lub rzemieślniczą.
4. Dopuszcza się odstępnie od ustalonych minimalnych powierzchni działek, jeśli z projektu zagospodarowania terenu wynika możliwość lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla danej inwestycji oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
 - 1) 9 m – dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie szeregowej;
 - 2) 15 m – dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) 20 m – dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) 25 m – dla obiektów usługowych i rzemieślniczych.
6. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od ustalonych minimalnych szerokości frontów w przypadku działek o nieregularnych kształtach.
7. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalenie służebności drogowej.
8. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 6 m.
9. W obrębie całego terenu dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
10. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 16

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. W obrębie całego terenu mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 17

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

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

- 1) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) 25% – dla terenów usługowych i rzemieślniczych.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia końcowe

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 20

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
JACEK JAWORSKI

**Załącznik nr 2 uchwały Rady Gminy
Lubań nr XXI/189/2008
z dnia 30 grudnia 2008 r.
(poz. 547)**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

1. Obszar objęty ustaleniami zmiany planu jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi i posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. Realizacja funkcji ustalonej planem, to jest zabudowy mieszkaniowej, nie wymaga budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa sieci wodociągowych oraz kanalizacji. Inwestycje te oraz koszty ich realizacji nie są jednak następstwem uchwalenia niniejszej zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa wyżej, będzie budżet Gminy oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji wg szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego w odniesieniu do realizacji inicjatyw lokalnych w zakresie inwestycji i remontów.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XXI/189/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r.(poz. 547)**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia dokumentacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, tj. w okresie od 4 do 25 listopada 2008 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upłynięciu ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**