

1910

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XXIII/214/2009**

z dnia 20 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującej działki nr 386 i 387 położone w obrębie
Uniegoszcz**

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/59/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działki nr 386 i 387 położone w obrębie Uniegoszcz, 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:

R O Z D Z I A Ł 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującą działki nr 386 i 387 położone w obrębie Uniegoszcz, 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 na rysunku planu o przebiegu linii rozgraniczających i 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, pod warunkiem zachowania wymogów określono-

nych w ustaleniach szczegółowych i zawartych w rozdziale 3 ustaleniach dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem, a także możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem. Drogę wewnętrzną wydzieloną liniami podziałów nieruchomości oznaczono symbolem KDW, nie poprzedzając symbolu liczbą porządkową.

§ 4

1. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzone, obowiązującymi granicami działek.
2. W planie ustalono podstawową funkcję terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczono ją symbolem literowym na rysunku planu. Podstawowa funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające 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. 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

47 MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogrodami przydomowymi i niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: objekty usługowe i administracyjne, pensjonaty, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzone, objekty gospodarki komunalnej niestwarzające uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczanie projektowanych budynków.
4. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 20 m² – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni.
5. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.

6. 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.
7. 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.
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%.
9. Po ewentualnym wydzieleniu dróg wewnętrznych w wyniku przeprowadzonych podziałów nieruchomości ustala się lokalizowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic działek wydzielonych dróg.
10. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym oraz za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.

§ 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 odbłaskowych.
4. 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.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 grunto-wo-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 wykroczyły poza granice nieruchomości należących 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

Przestrzenią publiczną w obszarze objętym planem jest teren drogi wewnętrznej.

§ 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 obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny 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 47 MN wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów oso-

bowych 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.

§ 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, w pasach drogowych i 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 lub korzystanie z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.
3. 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 podczyszczone.
4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.
5. 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 i roztopowych na terenie nieruchomości, w szczególności studni chłonnych, systemów rozsączających, oczek wodnych itp.
6. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej lub cieków oczyszczone w stosownych separatorach.

7. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
8. Dopuszcza się doprowadzenie dystrybucyjnej sieci gazowej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania.
9. 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 zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 9 nin. uchwały.
10. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z 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.
11. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
12. W obrębie całego terenu ustala się zakaz lokalizowania masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
13. 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.
14. W obrębie całego obszaru opracowania dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod objekty 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.
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 odstępianie 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 odstępiania 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 ustalenia służebności gruntowej.
8. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 6 m – dla obsługi nie więcej niż 4 działek oraz 8 m dla obsługi większej ilości działek.
9. 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 terenu 47 MN mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe objekty gospodarcze, objekty 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) 25% – dla terenów usługowych i rzemieślniczych;
- 2) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) 1% – dla pozostałych terenów.

R O Z D Z I A Ł 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.

R O Z D Z I A Ł 4

§ 20

Ustalenia końcowe

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej
Urzędu Gminy Lubań.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy
Lubań.

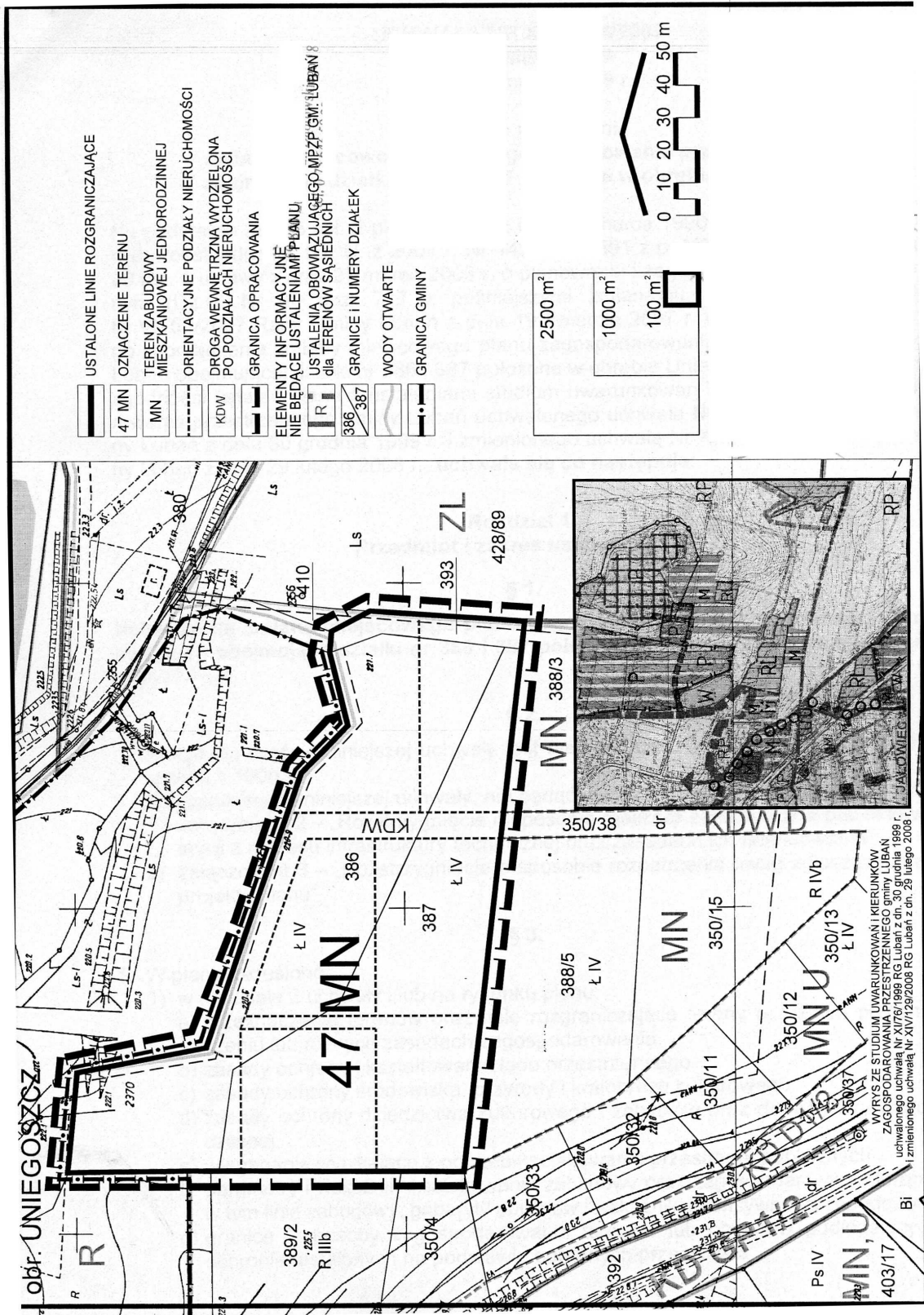
§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Lubań
nr XXIII/214/2009 z dnia 20 marca 2009 r.
(poz. 1910)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Lubań
nr XXIII/214/2009 z dnia 20 marca 2009 r.
(poz. 1910)**

**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 pewnym oddaleniu od terenów istniejącego zainwestowania, ale w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przewidzianych do poszerzenia istniejącego zainwestowania, a przyłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej jest stosunkowo łatwe.
2. Realizacja funkcji ustalonej planem, to jest jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej może wymagać budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy, w szczególności sieci wodociągowych.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest również budowa 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 XXIII/214/2009 z dnia 20 marca 2009 r.
(poz. 1910)**

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 20 stycznia do 10 lutego 2009 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upłynięciu ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia, do projektu zmiany planu nie zostały zgłoszone uwagi.