



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 kwietnia 2014 r.

Poz. 2076

UCHWAŁA NR XLVIII/351/2014 RADY GMINY LUBIN

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Niemstów dla działek oznaczonych numerem ewidencyjnym: 148 i 149/6

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), w związku z Uchwałą Nr XVII/98/2011 z dnia 27 października 2011r. Rady Gminy Lubin w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin**, uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin uchwalonej przez Radę Gminy Lubin uchwałą Nr XLVI/236/2010 z dnia 16 marca 2010r, uchwała się **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Niemstów dla działek oznaczonych numerem ewidencyjnym: 148 i 149/6**, zwane dalej planem.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicy określonej na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Wskazuje się, że ze względu na zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niniejsza uchwała wykonywana jest w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wskazuje się, że w granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszary przestrzeni publicznych wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

4. W granicach planu nie wskazuje się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granicę terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 5. 1. **Załącznik nr 1** odnosi ustalenia uchwały do obszaru planu.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) obszary i obiekty chronione lub wskazane do ochrony:
- 6) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować (przeważać) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z nim,
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych,
- 8) **uciążliwym oddziaływaniu** - należy przez to rozumieć zespół czynników będących skutkiem określonej działalności usługowej lub produkcyjnej pogarszającej warunki środowiska i życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska wywołane emisją substancji i energii, hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, w tym substancjami zapachowymi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych poniżej określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 9) **usługach zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z obsługą ruchu turystycznego związaną z okresowym zakwaterowaniem ludzi w budynkach typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe i schronisko turystyczne,
- 10) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały,
- 11) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość podstawowej bryły budynku od linii rozgraniczającej (nie dotyczy wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy),
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
- 14) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic i suterenu.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące linii rozgraniczających tereny i przeznaczenia terenów

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,
- 2) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Ustala się, że wszelka nowa zabudowa powinna być sytuowana z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem **ust.3**.

3. Ustalenia, o których mowa **ust.2** nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) ogrodzenia należy wykonywać z materiałów tradycyjnych, w tym drewna, metalu, kamienia i cegły,
- 3) wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów o maksymalnej wysokości do 0,6 m,
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min 0,5m od gaziągu.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się umieszczanie na budynkach szyldów informacyjnych o powierzchnia do 0,6 m związanych bezpośrednio z działalnością wykonywaną w nich.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania innych reklam i znaków informacyjnych niż określone w **ust.1**.

3. Zakazuje się umieszczania w granicach planu urządzeń zastępujących obowiązujące znaki drogowe, w szczególności wykonane z materiałów odblaskowych w kolorach żółtym, niebieskim i zielonym.

4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych, za wyjątkiem znaków drogowych, w pasie drogowym dróg.

§ 12. 1. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się:

- 1) realizację dachów dwuspadowych lub naczółkowych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowych **38° - 45°**, z zastrzeżeniem **pkt.5**,
- 2) lokalizację urządzeń technicznych, w tym infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki, z zastrzeżeniem **pkt.5**,
- 3) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, parkingów i miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem **pkt.5**,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem **pkt.5**,
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zasady określone w **§14**.

3. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia zasad określonych w **§14**,
- 2) nakaz dostosowania gabarytów budynków i ich położenia przestrzennego do historycznego założenia parkowego, według zasad określonych w **§14**,
- 3) nakaz stosowania w wystroju dachu i elewacji, w tym w zakresie użytych materiałów wykończeniowych i kolorystyki budynków zasad określonych w **§14**,
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli syntetycznych typu sidding oraz blachy falistej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz urządzenia zielenią powierzchni działek budowlanych niezabudowanych i nieutwardzonych,
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub zastosowanie technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska do norm określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się zasadę zorganizowanego i selektywnego odbioru odpadów, realizowanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem:
 - a) magazynowania odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach, ze wskazaniem na segregację „u źródła”, na własnych działkach budowlanych, a następnie wywóz sposobem zorganizowanym na składowisko lub do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania,
 - b) selektywnego magazynowania odpadów z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach i okresowo odbieranych przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem,
 - c) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku czasowego magazynowania odpadów,
- 4) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
- 5) realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się jedynie w przypadku inwestycji związanych z realizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i ścieków z urządzeń melioracyjnych i gospodarskich do rowów przydrożnych lub jezdni dróg,
- 7) ustala się, że uciążliwe oddziaływanie, winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Wskazuje się granicę strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku **wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego** (nr rejestru A/3200/464/L), oznaczoną na rysunku planu i obejmującą cały obszar planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w **ust.1** ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. 1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek gruntu na nowo wydzielane działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem US,

- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (wewnętrznych) do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem **US**, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **US** wyłącznie:

- 1) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) w celu realizacji dróg.

3. Zakazuje się scalania i podziałów nieruchomości przylegających bezpośrednio do drogi powiatowej położonej poza północną granicą planu w sposób wymagający realizacji bezpośrednich zjazdów z nowowydzielonych działek na tą drogę.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się, że obszar planu będzie obsługiwany poprzez drogi publiczne położone poza granicami planu.

2. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi publiczne, o których mowa w **ust.1.**

§ 17. 1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele nieruchomości zapewniają na terenach własnych działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników określonych w **ust.2.**

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) usług - 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p. / 5 pracowników,
- 2) usług sportu i rekreacji – 5 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,
- 3) usług zamieszkania zbiorowego – 3 m.p./200 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p. / 5 pracowników.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, obiekty wodociągowe, sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, urządzenia odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w tym turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych oraz ograniczeń określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 19. 1. W zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu,
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej, w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- 3) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową w zakresie wynikającym z potrzeb,

- 4) dostawa wody odbywać się będzie poprzez indywidualne przyłącza,
- 5) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 6) dla obiektów i urządzeń wodociągowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 7) nakaz dostosowania średnic przewodów wodociągowych do potrzeb technicznych rozbudowy sieci.

2. W zakresie systemu kanalizacji i odprowadzania wód ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczanie ich w istniejącej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
- 2) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi, stosowanie rozwiązań przejściowych, szamb oraz oczyszczalni lokalnych, pod warunkiem stosowania technologii posiadających odpowiednie atesty uniemożliwiających odpływ nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód,
- 3) podłączenie do sieci zbiorczej odbywać się będzie poprzez przyłącza kanalizacyjne,
- 4) odprowadzanie wód opadowych odbywać się będzie:
 - a) z terenów nieutwardzonych i parkingów gruntowych powierzchniowo na teren własnej działki, przy czym ilość odprowadzanych wód nie może przekroczyć chłonności gruntu, z zastrzeżeniem **lit.b**,
 - b) obowiązuje nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora, o których mowa w **lit.a**,
 - c) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów o powierzchni utwardzonej do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji, wyposażonej w urządzenia umożliwiające odpowiednie podczyszczenie wód opadowych przed wyprowadzeniem ich do odbiorników,
 - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym studni chłonnych, drenaży rurowych i zbiorników retencyjnych, pod warunkiem wyposażenia ich w urządzenia podczyszczające zapewniające możliwość dostosowania jakości wód opadowych do norm określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gruntu,
- 5) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,
- 6) dla obiektów i urządzeń kanalizacyjnych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 7) nakaz dostosowania średnic przewodów kanalizacyjnych do potrzeb technicznych rozbudowy sieci.

3. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru planu w oparciu o istniejące oraz projektowane stacje transformatorowe SN/nn,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów,
- 3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy nowych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
- 4) projektowane i przebudowywane linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii jedynie w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi,
- 5) nakaz rezerwacji miejsc i terenów w obrębie działek budowlanych dla lokalizacji linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów budowlanych,

- 6) nakaz zachowania dla obiektów i urządzeń elektroenergetycznych warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 7) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy, określonych w przepisach odrębnych, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych
- 8) dopuszczenie usytuowania stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granic działek,
- 9) dopuszczenie indywidualnej dostawy energii opartą na odnawialnych źródłach energii (OZE), za wyjątkiem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w tym turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie systemu gazowego ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej, o której mowa w **pkt.1** oraz przyłączy nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
- 3) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) dla gazociągów i urządzeń gazowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 5) nakaz dostosowania średnic przewodów gazowych do potrzeb technicznych rozbudowy sieci,
- 6) do czasu realizacji zbiorczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych i gospodarczych indywidualnego zaopatrzenia w gaz z wykorzystaniem zbiorników oraz butli gazowych.

5. W zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami określonymi **§13 pkt.3**.

6. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się, że dostawa ciepła do budynków odbywać się będzie ze źródeł indywidualnych przy wykorzystaniu paliw i technologii określonych w **§13 pkt.2** lub źródeł energii odnawialnej, w tym odwiertów termalnych(OZE), za wyjątkiem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w tym turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć,
- 2) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

8. W zakresie systemu melioracji wodnych ustala się:

- 1) nakaz umożliwienia dostępu dla służb odpowiedzialnych za eksploatację Niemstowskiego Potoku nr 313 stanowiącego teren oznaczonym symbolem **WS**,
- 2) zakaz groduzenia i sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 Niemstowskiego Potoku nr 313, licząc od górnej krawędzi skarpy cieku wodnego,
- 3) dopuszczenie prowadzenia remontów, rozbudowy i budowy urządzeń melioracyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb, w tym warunków geologiczno – wodnych.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami terenu dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania terenu.

2. Zakazuje się realizację obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych budynków zaplecza, wznoszonych na czas budowy i usuwanych po jej zakończeniu.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. Ustala się wielkość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), na:

- 1) **30%** dla terenu oznaczonego symbolem US,
- 2) **1%** dla terenu oznaczonego symbolem WS.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) zabudowa usług sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) zabudowa usługowa o profilu innym niż określony w **ust.2**.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji, wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia zasad określonych w § 14,
- 2) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu, w tym obiektów administracyjno - socjalnych, pod warunkiem uwzględnienia zasad określonych w § 14,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i kultury oraz zamieszkania zbiorowego, pod warunkiem uwzględnienia zasad określonych w § 14,
- 4) w przypadku braku możliwości realizacji zabudowy wynikającej z zasad określonych w § 14 dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele boiska sportowego, pod warunkiem uwzględnienia zasad ochrony zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego,
- 5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych - **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**,
 - b) administracyjno – socjalnych – **7,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**,
- 7) ustala się maksymalną wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **15%** powierzchni działki budowlanej,
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,15**,
- 10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,01**,
- 11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych - **20 m**,
 - b) budynków administracyjno - socjalnych - **10 m**,
- 12) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - **65%** powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **2000 m²**,
- 2) ustala się, minimalny front nowo wydzielanej działki budowlanej - **25 m**.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg położonych poza granicami planu,
- 2) zakazuje się wykonywania nowych zjazdów indywidualnych bezpośrednio na drogę powiatową położoną poza północną granicą planu, przy czym dopuszcza się realizację i włączenie bezpośredniego zjazdu publicznego,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenu wód powierzchniowych

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) wody powierzchniowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudowa biologiczną,
- 2) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezwiązanych z gospodarką wodną lub melioracjami.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg położonych poza granicami planu.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 24. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin uchwalony Uchwałą Nr XLVI/489/2002 Rady Gminy Lubin z dnia 9 października 2002r. (D.U. Woj. Dolnośląskiego z 2002r. Nr 250 poz. 3505).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
J. Szumlański

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/351/2014
Rady Gminy Lubin
z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Gminy Lubin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Niemstów dla działek oznaczonych numerem ewidencyjnym: 148 i 149/6 w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubin		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.09.13	Marek Maślej	Dopuszczenie realizacji garażu lub pawilonu garażowo - magazynowego	148, 149/6	US		X		X	Zmiana niezgodna z zakresem przeprowadzonych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony terenów położonych w zasięgu strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków – obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/351/2014
Rady Gminy Lubin
z dnia 30 stycznia 2014 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Niemstów dla działek oznaczonych numerem ewidencyjnym: 148 i 149/6** obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg obejmujące urządzenie terenów usług sportu i rekreacji o charakterze ogólnodostępnym (inwestycje realizowane na terenie oznaczonym symbolem US).

§ 2. 1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym z zakresu m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy samorządzie gminnym, ustawy gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art.3 pkt.10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w §1 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej służących przyłączeniu poszczególnych obiektów budowlanych do sieci zbiorczych jest przedmiotem umów zainteresowanych stron i nie należy do zadań własnych gminy.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej uchwale podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy i wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Gminy Lubin oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Lubin.

§ 4. 1. Zadania, o których mowa w §1 finansowane będą w całości lub w części z budżetu Gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 ust.1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Lubin wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).