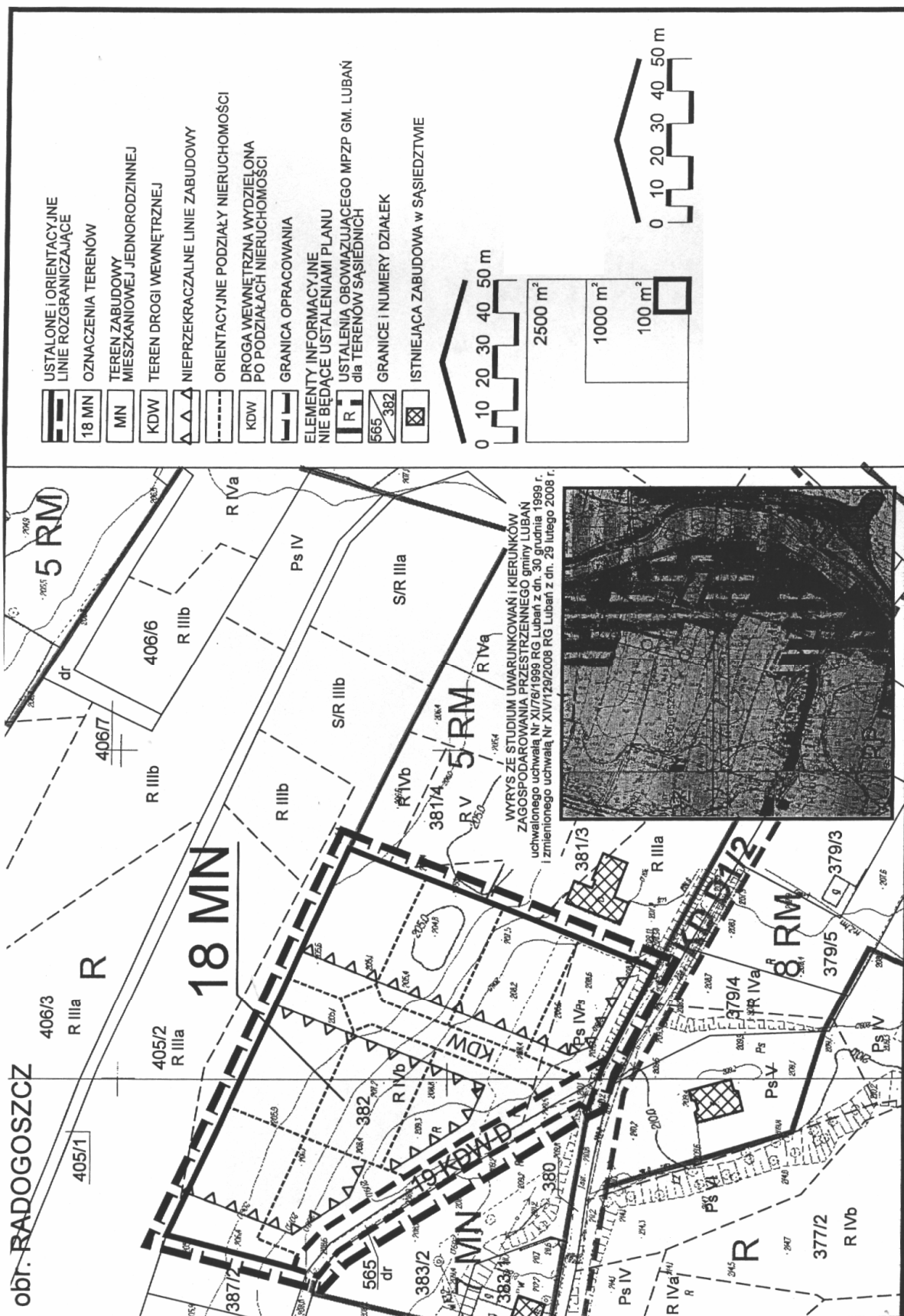


Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady Gminy Lubań nr XIV/135/2008 z dnia 29 lutego 2008 r. (poz. 1457)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/135/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1457)**

**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. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa sieci wodociągowych oraz kanalizacji. Inwestycje te oraz koszty ich realizacji nie są jednak następstwem uchwalenia zmiany planu.
3. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ustępie 2, będzie budżet Gminy oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
4. 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 XIV/135/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1457)**

**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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1458

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/136/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującej działki nr 209, 210 i 215 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/51/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działki nr 209, 210 i 215 położone w obrębie Uniegoszcz zmienioną uchwałą nr IX/90/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 28 czerwca 2007 r., 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., uchwala 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 209, 210 i 215 położone w obrębie Uniegoszcz, zwaną dalej planem.

§ 2

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

§ 3

- W planie określono:
 - w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - w rozdziale 4 uchwały:
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to przebiegi linii rozgraniczających, klasa drogi i granica opracowania.
- Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustale-

niami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

- Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4

- Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
- Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi 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.
- Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
- Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

- Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Dla terenu 41 MN ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz funkcje uzupełniające i dopuszczalne.
- Obszar objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Ustalone w planie przeznaczenie terenu może być ograniczane przepisami prawa powszechnego lub/i decyzji ustanawiających formy ochrony terenów lub/i strefy ograniczonego użytkowania.

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. W obrębie terenu 41 MN dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 41 MN ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
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. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 11 nin. uchwały, o ile stoi 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”.
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 moż-

liwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

5. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego za-inwestowania nie wykraczały 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 publicznej 42 KD, dla którego ustalenia szczegółowe zawarto w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 41 MN.

§ 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 – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. W obrębie terenu 41 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.
 3. Dopuszcza się realizację ścieżki lub szlaku rowerowego w liniach rozgraniczających drogi 42 KD.
 4. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi 42 KD oraz zasad obsługi komunikacyjnej projektowanego za-inwestowania zawiera rozdział 3 uchwały.

§ 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 pasie drogowym drogi 42 KD i ewentualnie wydzielanych dróg wewnętrznych oraz 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 istniejących wodociągów oraz wodociągów projektowanych 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 podczyszczone.
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 zanieczyszczane 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. Na całym terenie – za wyjątkiem pasów drogowych – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek.
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. Odpady niebezpieczne (w szczególności szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płynny hamulcowy) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku komunalnym w Księginkach.
14. W obrębie terenu 41 MN 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.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15

41 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 urządzone, 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. Wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczół-

- kami, o kącie nachylenia połączy głównych 35 do 45 stopni.
7. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%.
 11. Po ewentualnym wydzieleniu drogi lub dróg wewnętrznych w wyniku przeprowadzonych podziałów nieruchomości ustala się lokalizowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic działek wydzielonych dróg.
 12. Obsługa komunikacyjna – z drogi dojazdowej 42 KD.

§ 16

42 KD D1/2

1. Istniejąca droga dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających – 6 m.

R o z d z i a ł 4**Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu**

§ 17

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Dopuszcza się podział nieruchomości na nie więcej niż 4 działki przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności drogowej.
3. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 6 m.

4. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.
5. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 18

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. W obrębie terenu 41 MN mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 19

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) 1% – dla terenów stanowiących własność gminy oraz dla terenów położonych w pasach drogowych;
- 2) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 3) 25% – dla terenów usługowych i rzemieślniczych.

R o z d z i a ł 5**Ustalenia końcowe**

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 21

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

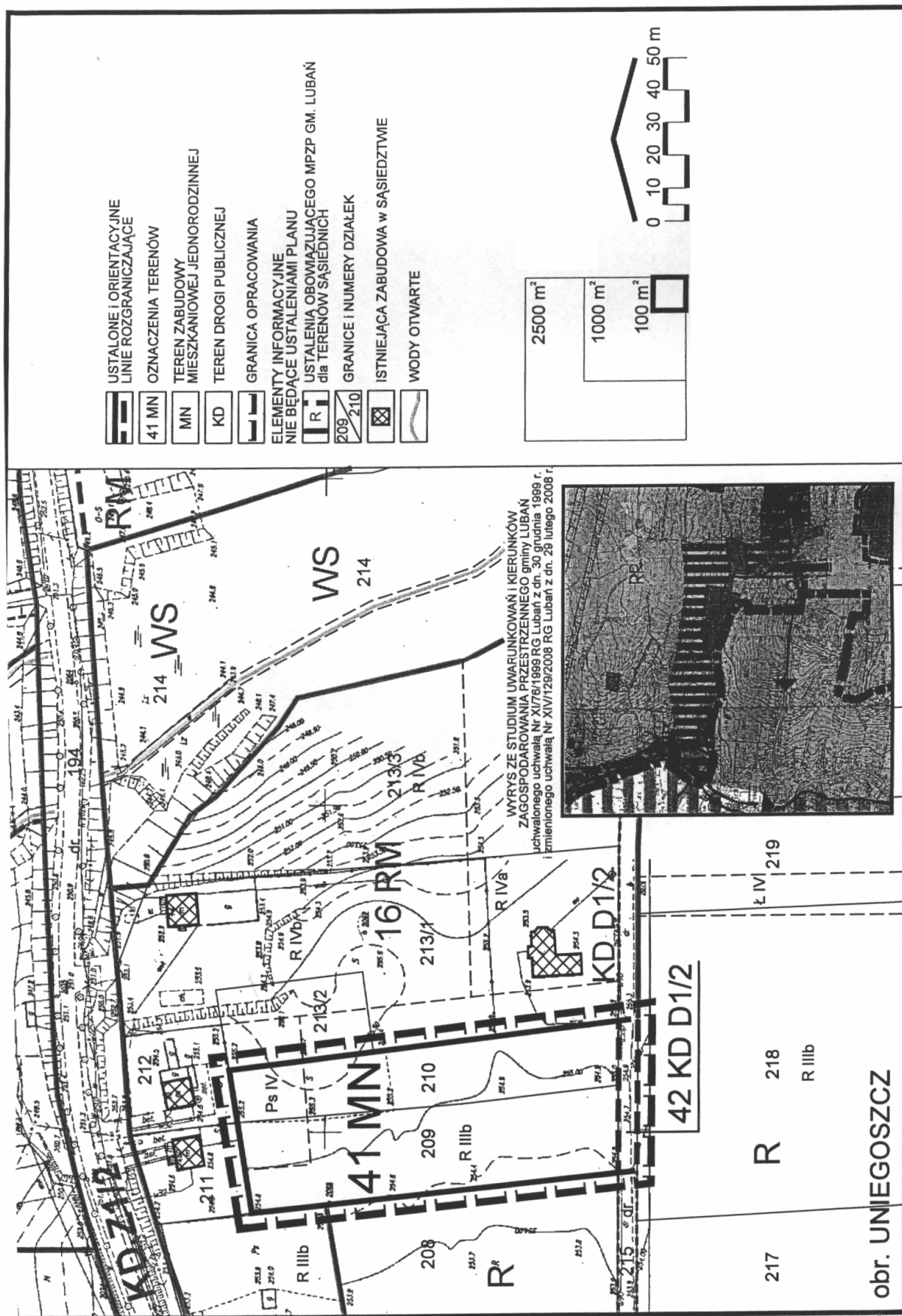
§ 22

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

**PRZEWODNICZACY
RADY GMINY**

JACEK JAWORSKI

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/136/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1458)**



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/136/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1458)**

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 nie wymaga budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa kanalizacji. Inwestycja ta oraz koszty jej realizacji nie są jednak następstwem uchwalenia zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w ustępie 3, 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 XIV/136/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1458)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1459

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/137/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę nr 142/5 położoną 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/52/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działkę nr 142/5 położoną 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 działkę nr 142/5 położoną w obrębie Uniegoszcz, zwaną dalej planem.

§ 2

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

§ 3

- W planie określono:
 - w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - w rozdziale 4 uchwały:
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to przebiegi linii rozgraniczających i linii zabudowy, klasa drogi oraz granica opracowania.
- Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi

planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

- Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
- 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 4 ustaleniach dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem, a także możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem. Drogi wewnętrzne wydzielone liniami podziałów nieruchomości oznaczono symbolem KDW, nie poprzedzając symbolu liczbą porządkową.

§ 4

- Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
- Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
- Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
- W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
- Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Dla terenu 30 /MN ustalono przeznaczenie podstawowe oraz funkcje uzupełniające.
2. Obszar objęty planem przeznaczają się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
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. 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. W obrębie terenu 30 MN dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 30 MN ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
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. 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.
6. Wzdłuż drogi 31 KD nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych. Do-

puszcza 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
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 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

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są tereny drogi publicznej 31 KD oraz dróg wewnętrznych.
2. Umieszczanie wolno stojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
3. Ustala się zakaz sytuowania reklam w liniach rozgraniczających dróg.
4. Ustalenia dotyczące drogi 31 KD zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
oraz zagospodarowania terenu**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 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 – dla terenu 30 MN wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

**Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy
i budowy systemu komunikacji**

1. W obrębie terenu 30 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.
3. Dopuszcza się realizację ścieżki lub szlaku rowerowego w liniach rozgraniczających drogi 31 KD.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi 31 KD oraz zasad obsługi komunikacyjnej projektowanego zainwestowania zawiera rozdział 3 uchwały.

§ 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 istniejącej i projektowanych dróg 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 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 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 gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania.
9. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Na całym terenie – za wyjątkiem pasów drogowych – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, 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.
10. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn, z istniejących stacji transformatorowych 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. Odpady niebezpieczne (w szczególności szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczel-

nych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku komunalnym w Księginkach.

13. W obrębie terenu 30 MN 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.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15

30 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 przemysłowe, parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzone, obiekty gospodarki komunalnej niestwarzające uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Dopuszcza się lokalizację gospodarstw agroturystycznych.
4. Wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci głównych 35 do 45 stopni.
7. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
8. 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.
9. 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.
10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%.
11. W rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Po przesądzeniu o sposobie podziału nieruchomości ustala się lokalizowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic działek wydzielonych dróg wewnętrznych.
12. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi dojazdowej 31 KD i za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

§ 16

31 KD D1/2

1. Istniejąca droga dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających – 10 m.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 17

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 budowę mieszkaniową;
 - 2) 0,20 ha – dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniowo-usługową;
 - 3) 0,30 ha – dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową i 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 jednorodzinnej segmentu w zabudowie szeregowej;
 - 2) 15 m – dla jednorodzinnej 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 drogi publicznej dopuszcza się ustalenie służebności drogowej.
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. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.
10. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 18

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,
urządzania i użytkowania terenów**

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. W obrębie terenu 30 MN mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 19

**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) 1% – dla terenów stanowiących własność gminy oraz dla terenów położonych w pasach drogowych;
- 2) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) 25% – dla terenów usługowych i rzemieślniczych.

R o z d z i a ł 5

Ustalenia końcowe

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 21

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

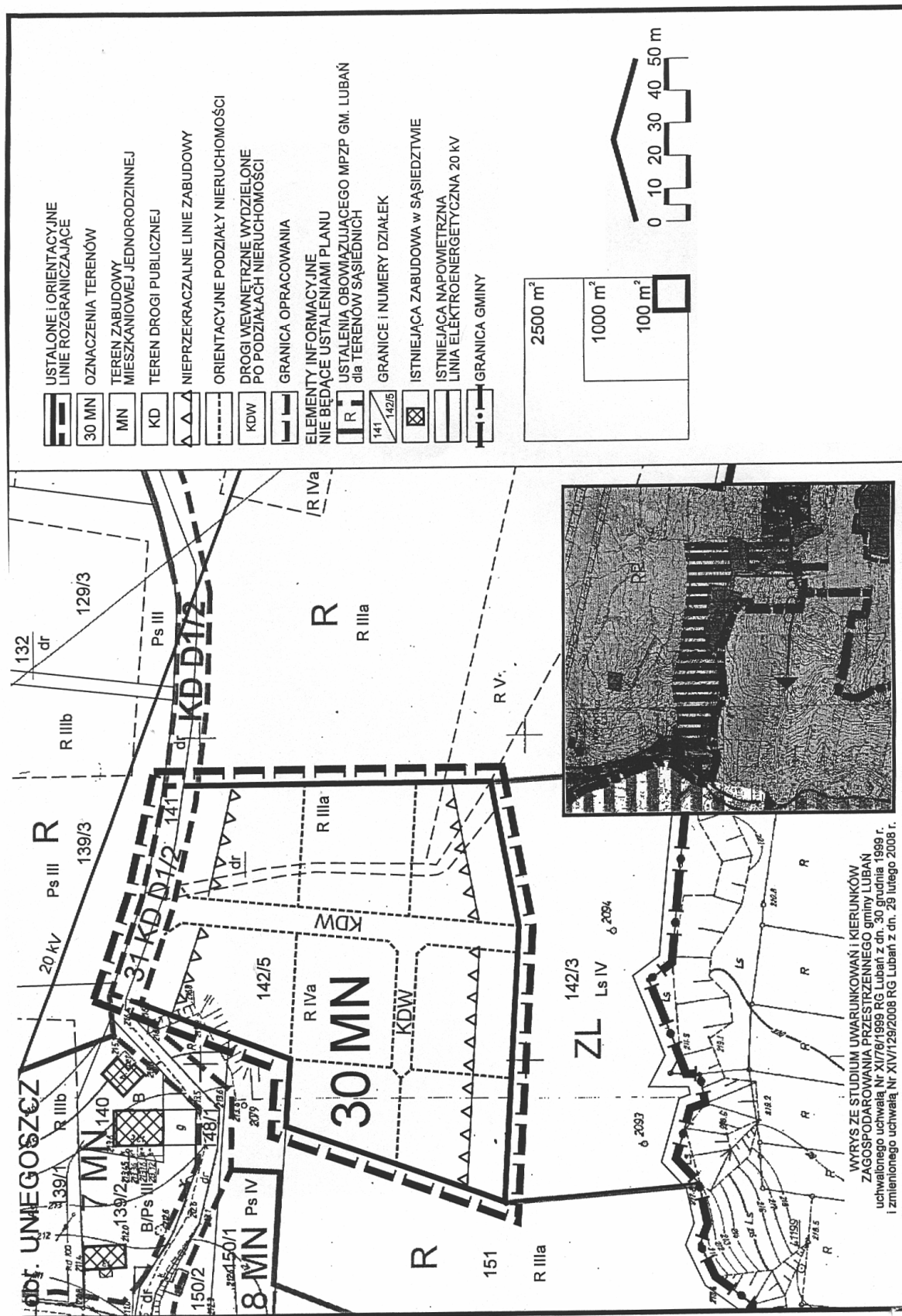
§ 22

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/137/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1459)**



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/137/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1459)**

**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 oraz w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania miasta Lubania. Teren posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. Realizacja funkcji ustalonej planem 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 zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ustępie 3, 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 XIV/137/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1459)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1460

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/138/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 156/4 i 156/9 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/55/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działki nr 156/4 i 156/9 położone w obrębie Uniegoszcz zmienioną uchwałą nr IX/93/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 28 czerwca 2007 r., 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., uchwala 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 156/4 i 156/9 położone w obrębie Uniegoszcz, zwaną dalej planem.

§ 2

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

§ 3

- W planie określono:
 - w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - w rozdziale 4 uchwały:
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to przebiegi linii rozgraniczających i przebieg linii zabudowy oraz granica opracowania.
- Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi

planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

- Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4

- Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
- Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Teren oznaczony symbolem 37 MN,U może być przeznaczony pod dwie funkcje (alternatywnie lub łącznie). Funkcje uzupełniające i dopuszczalne określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
- Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
- W rysunku planu przedstawiono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Regulacjom linią zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadarszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
- Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

- Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz funkcje alternatywne, uzupełniające i dopuszczalne.

2. Obszar objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami i/lub obiektów administracyjnych i usług komercyjnych oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
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. 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. W obrębie całego terenu dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
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 przebieg ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
6. Wzdłuż drogi publicznej nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabu-

dowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, 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 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

W obszarze objętym planem nie wyznaczono przestrzeni publicznych.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 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 – w niektórych wy-

padkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. W obrębie terenów 37 MN,U i 38 RM 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.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zachowanie wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcami.
2. 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.
3. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z istniejących wodociągów.
4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.
5. 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.
6. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.
7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji i/lub cieków powierzch-

niowych 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.

8. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej lub cieków oczyszczone w stosownych separatorach.
9. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
10. Dopuszcza się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania.
11. 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 wyznaczonej w rysunku planu linii zabudowy.
12. 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. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.
13. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
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.
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.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15

37 MN,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa (MN) oraz alternatywnie lub łącznie szeroko rozumiane usługi i działalność gospodarcza

(U) wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.

- Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe rzemiosło, parkingi, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
- Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej i 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe lub 12 m – dla zabudowy usługowej.
- Dla projektowanych obiektów ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni.
- W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
- 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 – dla zabudowy mieszkaniowej i 0,40 – dla zabudowy usługowej.
- Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 25%.
- W rysunku planu ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej.
- Obsługa komunikacyjna – od strony istniejącej drogi zbiorczej.

§ 16

38 RM

- Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa (RM) wraz z ogrodami przydomowymi i niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe i administracyjne, pojedyncze obiekty mieszkalnictwa wielorodzinnego i mieszkalnictwa zbiorowego, pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne, parkingi, sady, plantacje i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzona, obiekty gospodarki komunalnej nieistwarzające uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
- Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
- Dla projektowanych obiektów ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni.
- W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki ceramicznej, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
- Ustala się wskaźnik zabudowy działki – maksymalnie 0,20.
- 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.

- Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%.
- Obsługa komunikacyjna – od strony istniejącej drogi dojazdowej położonej na wschód od obszaru opracowania poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności drogowej na działkach sąsiednich.

§ 17

39 WS

- Podstawowe przeznaczenie terenu – wody otwarte, stawy hodowlane i gospodarstwa rybackie.
- Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, hydrologiczno-meteorologiczne urządzenia pomiarowe, urządzenia związane z rekreacją i uprawianiem sportów wodnych, obiekty i urządzenia związane z gospodarką rybacką.
- Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej – mieszkaniowej i obsługującej gospodarstwo rybackie.

§ 18

40 R

- Podstawowe przeznaczenie terenu – grunty orne i trwałe użytki zielone.
- Przeznaczenie uzupełniające: sady, szklarnie, uprawy ogrodnicze, lasy, zadrzewienia i zadarnienia, sport, rekreacja i turystyka, stawy hodowlane i inne wody otwarte, zieleń urządzona i nieurządzona, drogi gospodarcze i dojazdowe, obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: sytuowanie funkcji nierolniczych winno respektować zasady ochrony gruntów rolnych; dopuszcza się możliwość lokalizacji pojedynczych obiektów gospodarki rolnej bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje.
- Dla projektowanych budynków ustala się dachy strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami.
- Nie ogranicza się – o ile nie stoi to w sprzeczności z zasadami ochrony gruntów rolnych – możliwości lokalizacji w obrębie terenów otwartych niezbędnych urządzeń radiotelekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, przepompowni, ujęć wód oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
- Wyklucza się realizowanie nowych wysypisk odpadów komunalnych, składowanie odpadów przemysłowych oraz gruzu.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 19

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

- Ustala się minimalną wielkość ewentualnie wydzielanych działek:
 - 0,10 ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 0,20 ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 3) 0,30 ha – dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową.
2. 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.
3. Dopuszcza się odstępnie od ustalonych minimalnych powierzchni działek w przypadku wydzielenia w obrębie terenu 38 RM działek przeznaczonych pod przyłączenie do nieruchomości sąsiednich położonych na wschód od granicy opracowania.
4. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności drogowej.
5. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 6 m.
6. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.
7. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 20

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.

§ 21

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 i zagrodowej;
- 3) 1% – dla pozostałych terenów.

R o z d z i a ł 5

Ustalenia końcowe

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 23

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

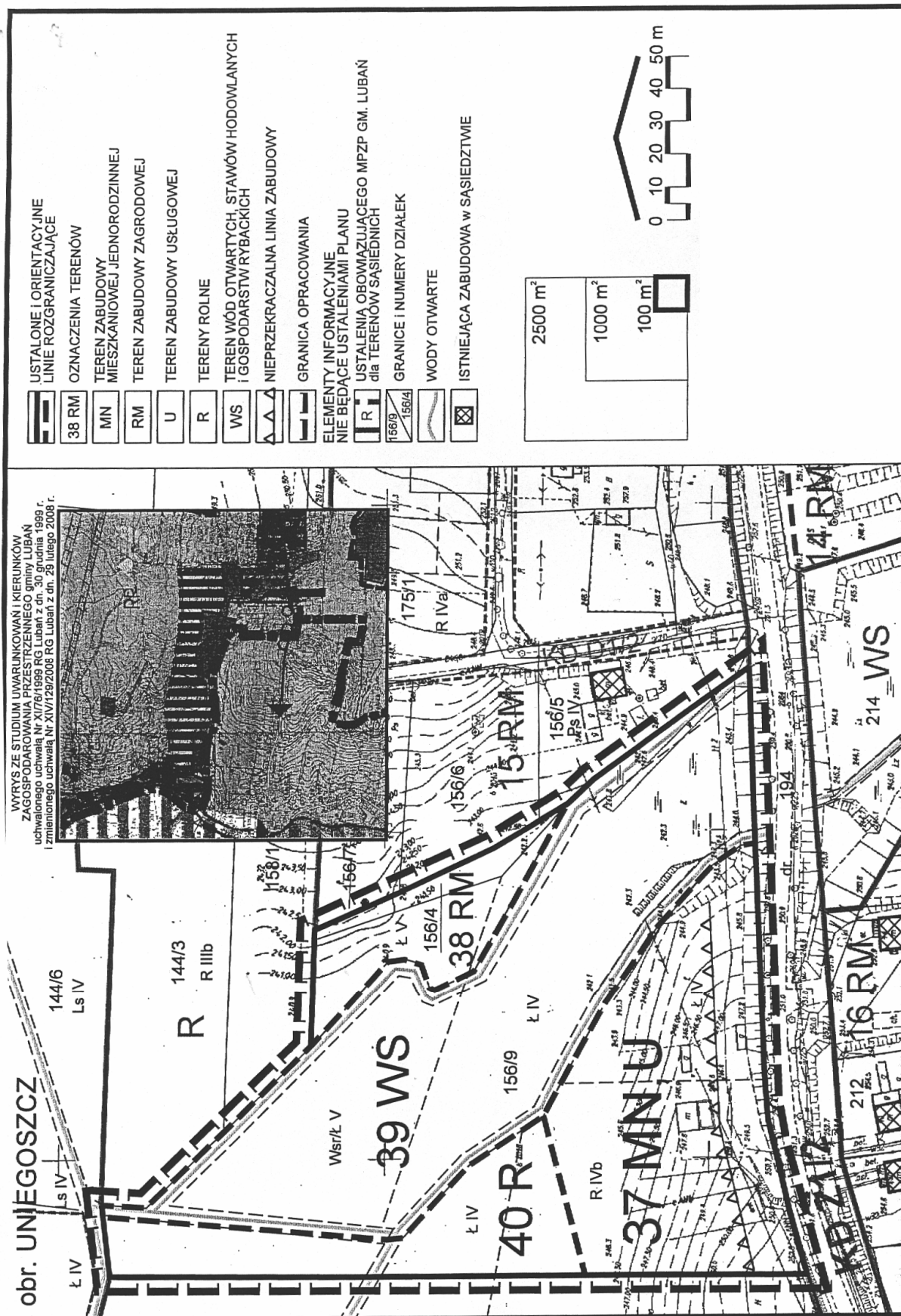
§ 24

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/138/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1460)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/138/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1460)**

**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 oraz w bliskim sąsiedztwie miasta Lubania. Teren posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. Realizacja funkcji ustalonych planem nie wymaga budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa systemu kanalizacji, jednak koszty jej realizacji nie są następstwem uchwalenia zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w ustępie 3, 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 XIV/138/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1460)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 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.**

1461

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/139/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren oznaczony symbolem 5 P,U,O położony w obrębie Jałowiec

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/61/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej teren oznaczony symbolem 5 P,U,O położony w obrębie Jałowiec zmienioną uchwałą nr IX/96/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 28 czerwca 2007 r., 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 teren oznaczony symbolem 5 P,U,O położony w obrębie Jałowiec, 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, nie będącymi 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 i 3 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 krajo-
brazu 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 4 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, klasa drogi i granica opracowania.
3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i li-

terowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 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.

§ 4

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Teren oznaczony symbolem 5 US,U może być przeznaczony pod dwie funkcje (alternatywnie lub łącznie). Funkcje uzupełniające określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
5. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz funkcje alternatywne i uzupełniające.
2. Obszar objęty planem przeznacza się pod lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych i/lub szeroko pojętych usług komercyjnych oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
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. Na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów handlowych – handlu detalicznego i hurtowego – o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obiektów przemysłowych i innych mogących oddziaływać na tereny sąsiednie, których ewentualne uciążliwości mogą wykroczyć poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
5. W obrębie terenu 5 US,U dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 5 US,U ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów 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. 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.
5. Wzdłuż dróg publicznych 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 sportu i rekreacji do grupy 3.c – „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.
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 za-inwestowania nie wykroczyły poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Dopuszcza się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 30.

§ 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

1. Przestrzenią publiczną w obrębie obszaru objętego planem jest teren drogi 17 KD oraz teren usług sportu i rekreacji.
2. Umieszczanie wolno stojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
3. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 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 – w niektórych wy-

padkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. W obrębie terenu 5 US,U wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i osób zatrudnionych w projektowanych obiektach usługowych. Ustala się:
 - 1) dla restauracji – 1 mp na 8 m² sali konsumpcyjnej;
 - 2) dla obiektów handlowych o powierzchni do 700 m² – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep;
 - 3) dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 700 m² – 1 mp na 20 m² powierzchni użytkowej;
 - 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;
 - 6) dla obiektów sportowych, boisk, kortów, hal gier i zabaw – 1 mp na 50 m² powierzchni urządzeń sportowych.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych.
3. Dopuszcza się realizację ścieżki lub szlaku rowerowego w liniach rozgraniczających drogi 17 KD.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi 17 KD oraz zasad obsługi komunikacyjnej projektowanego za-inwestowania zawiera rozdział 3 uchwały.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących sieci infrastruktury technicznej położonych poza obszarem opracowania oraz sieci projektowanych. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych, w pasach drogowych istniejących i ewentualnie wydzielanych dróg 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 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 podczyszczane.
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 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 gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania.
9. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Na całym terenie – z wyłączeniem terenów bezpośrednio przyległych do drogi krajowej oraz pasów drogowych – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek.
10. 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.
11. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
12. 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.
13. W obrębie całego obszaru opracowania – z wyłączeniem pasów drogowych i terenów bezpośrednio przyległych do drogi krajowej – 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.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15

5 US,U

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sportu i rekreacji (US) i/lub usługi i działalność gospodar-

- cza (U) wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.
- Przeznaczenie uzupełniające to: terenowe urządzenia sportowe, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (stacja paliw, myjnia, salon sprzedaży samochodów, parkingi dla samochodów ciężarowych przejeżdżających przez gminę tranzytem itp.), parkingi, obiekty gospodarcze i garaże, zieleń urządzona, wody otwarte, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - Wyklucza się sytuowanie typowych obiektów kontenerowych.
 - Wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
 - Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe lub 12 m.
 - Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni.
 - Ustala się wskaźnik zabudowy działki (wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki) – maksymalnie 0,40.
 - Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 25%.
 - Obsługa komunikacyjna – z drogi dojazdowej 17 KD oraz za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych.
 - Dopuszcza się realizację nowego włączenia do drogi krajowej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 16

17 KD D1/2

- Droga dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
- Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających – 10 m.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 17

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

- Ustala się minimalną wielkość ewentualnie wydzielanych działek przeznaczonych pod lokalizację funkcji usługowych – 0,30 ha.
- Dopuszcza się odstępianie od ustalonych minimalnych powierzchni działek, jeśli z projektu zagospodarowania terenu wynika możliwość lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla danej in-

westycji oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

- Wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności drogowej.
- W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość – 10 m.
- Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.
- W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 18

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
- W obrębie terenu 5 US,U mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 19

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%.

R o z d z i a ł 5

Ustalenia końcowe

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 21

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

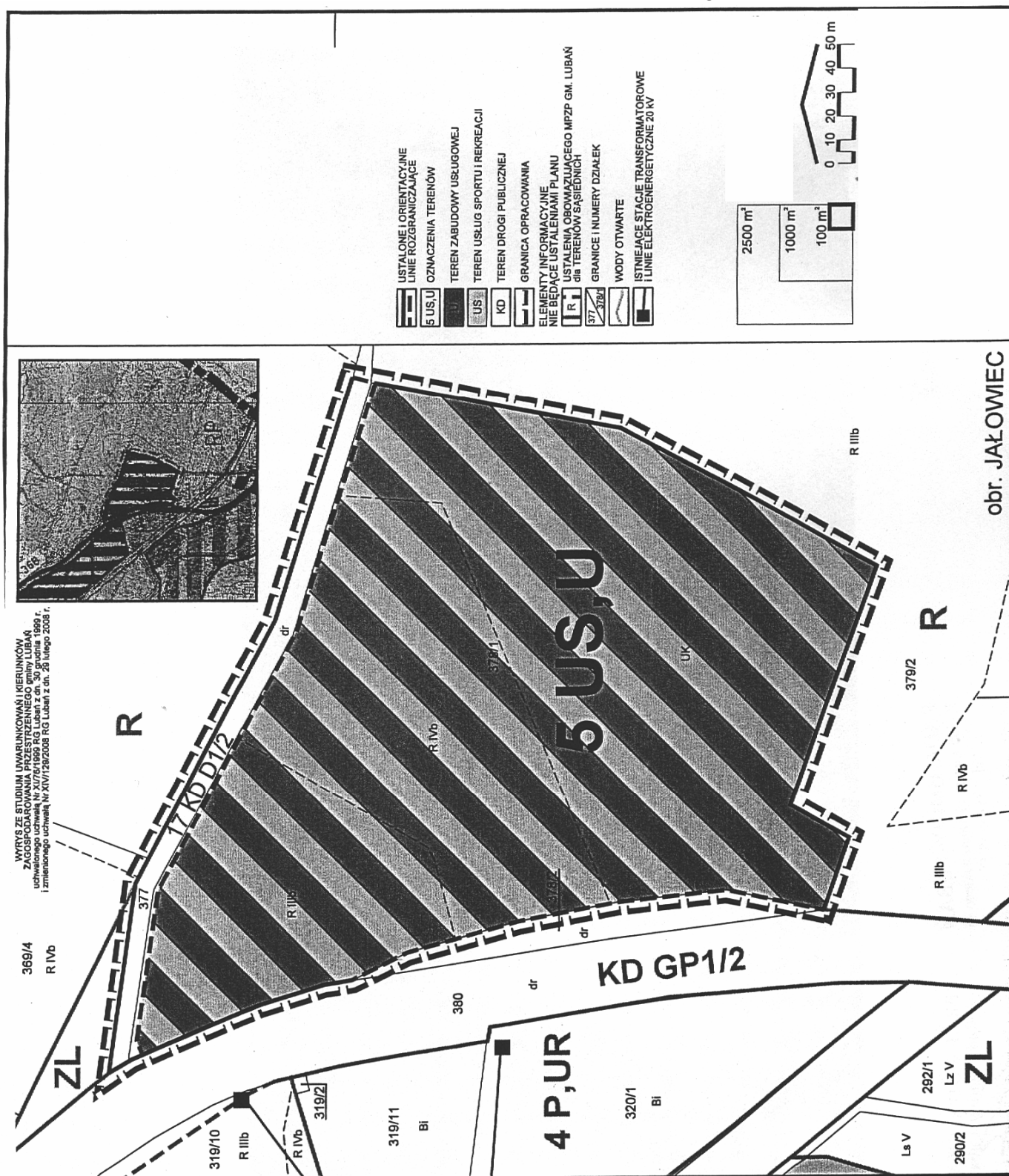
§ 22

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/139/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1461)**



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/139/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1461)**

**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 sąsiedztwie terenów istniejącego za-inwestowania i posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. Realizacja funkcji usług sportu i rekreacji nie wymaga budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy. Natomiast lokalizacja w obrębie obszaru opracowania obiektów usługowych będzie się wiązała z koniecznością budowy niezbędnej infrastruktury.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa sieci wodociągowych oraz kanalizacji. Inwestycje te oraz koszty ich realizacji nie są następstwem uchwalenia 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 XIV/139/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1461)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1462

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/140/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej południowo-wschodnią część działki nr 350/32 położonej 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 VIII/69/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 23 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej część działki nr 350/32 położonej 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., uchwala 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 południowo-wschodnią część działki nr 350/32 położonej w obrębie Uniegoszcz, zwaną dalej planem.

§ 2

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

§ 3

- W planie określono:
 - w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - w rozdziale 4 uchwały:
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przebieg linii zabudowy, klasa drogi i granica opracowania.
- Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i li-

terowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

- Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4

- Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
- Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
- Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
- W rysunku planu przedstawiono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Regulacjom linią zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przed wejściowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
- Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

- Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Dla terenu 50 RM ustalono przeznaczenie podstawowe oraz funkcje uzupełniające.
- Obszar objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy zagrodowej oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.

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. Na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów przemysłowych i innych mogących oddziaływać na tereny sąsiednie, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
5. W obrębie terenu 50 RM dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 50 RM ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenu, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
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 przebieg ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
6. Wzdłuż drogi 51 KD 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 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 za-inwestowania nie wykraczały 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

1. Przestrzenią publiczną w obszarze objętym planem jest droga 51 KD.
2. Umieszczanie wolno stojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
3. Ustala się zakaz sytuowania reklam w liniach rozgraniczających dróg.
4. Ustalenia dotyczące drogi 51 KD zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 50 RM.

§ 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 – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

**Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy
i budowy systemu komunikacji**

1. W obrębie terenu 50 RM wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej właściwą obsługę mieszkańców w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym garaż jest również miejscem postojowym.
2. Dopuszcza się realizację ścieżki lub szlaku rowerowego w liniach rozgraniczających drogi 51 KD, o ile nie ogranicza to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi 51 KD oraz zasad obsługi komunikacyjnej projektowanego zainwestowania zawiera rozdział 3 uchwały.

§ 14

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów
infrastruktury technicznej**

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
2. Ustala się korzystanie z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę lub zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z projektowanych wodociągów włączonych do istniejącego systemu.
3. Ustala się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.
4. Dopuszcza 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. 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.
6. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.
7. Dopuszcza się doprowadzenie gazu przewodowego.

8. 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 wyznaczonej w rysunku planu linii zabudowy.
9. 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.
10. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
11. Odpady niebezpieczne (w szczególności szlasy 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.
12. W obrębie terenu 50 RM 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.

R o z d z i a ł 3

**Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych
liniami rozgraniczającymi**

§ 15

50 RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa wraz z ogrodami przydomowymi i niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Dopuszcza się realizację jednego gospodarstwa.
2. Dopuszcza się lokalizację gospodarstwa agroturystycznego.
3. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwy zakład rzemieślniczy, parkingi, sady, plantacje i uprawy szklarniowe, zieleni urządzone, obiekty gospodarki komunalnej niestwarzające uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 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 działki – 35%.
10. W rysunku planu ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej.
11. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi dojazdowej.

§ 16

51 KD D1/2

1. Istniejąca droga dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających – 7 m.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 17

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Dopuszcza się podział terenu, w szczególności służący wydzieleniu działki lub działek pod lokalizację obiektów i urządzeń, o których mowa w § 14 ust. 12 niniejszej uchwały.
2. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 18

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.

2. W obrębie terenu 50 RM mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 19

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) 1% – dla terenów położonych w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) 10% – dla terenów zabudowy zagrodowej.

R o z d z i a ł 5

Ustalenia końcowe

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 21

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

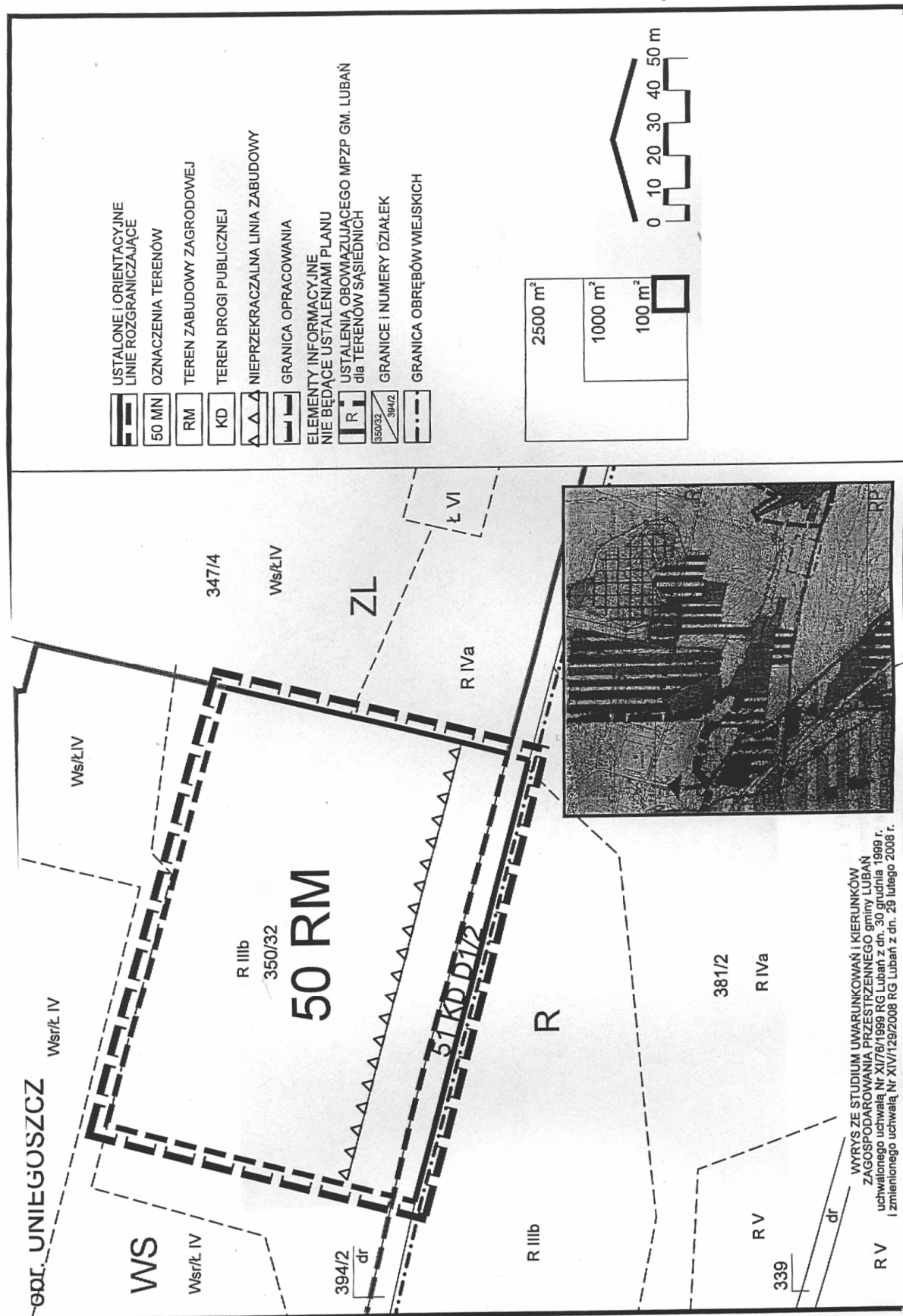
§ 22

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JKACEK JAWORSKI

**Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/140/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1462)**



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/140/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1462)**

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

1. Obszar objęty ustaleniami zmiany przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy zagrodowej. Ustalenia planu ograniczają ilość ewentualnie lokalizowanych gospodarstw do jednego.
2. Realizacja funkcji ustalonej planem 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 następstwem uchwalenia zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ustępie 3, 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 XIV/140/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1462)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1463

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/141/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej część działki nr 262/1 położonej 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 IX/98/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej część działki nr 262/1 położonej 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. uchwala 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 część działki nr 262/1 położonej w obrębie Uniegoszcz, zwaną dalej planem.

§ 2

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

§ 3

- W planie określono:
 - w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - w rozdziale 4 uchwały:
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi linii zabudowy, klasa drogi, przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 20 kV oraz granica opracowania.
- Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgra-

niczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

- Przedstawione na rysunku planu linie rozgraniczające i oznaczenia ustalone w obowiązującym planie dla terenów sąsiednich mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
- 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 4 ustaleniach dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem, a także możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem.

§ 4

- Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
- Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje uzupełniające określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
- Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzo-nymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
- W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
- Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

R o z d z i a ł 2

§ 7

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz funkcje uzupełniające.
2. Obszar objęty planem przeznaczania się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
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. Na całym terenie wyklucza się lokalizowanie obiektów mogących oddziaływać na tereny sąsiednie, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
5. W obrębie terenów 43 i 44 RM dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m², o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
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. 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.
6. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zainwestowania wiejskiego 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 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

1. Przestrzenią publiczną w obszarze objętym planem jest teren drogi 45 KD.
2. Umieszczanie wolno stojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
3. Ustala się zakaz sytuowania reklam w liniach rozgraniczających dróg.
4. Ustalenia dotyczące drogi 45 KD zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów

zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 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 – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

**Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy
i budowy systemu komunikacji**

1. W obrębie terenów 43 i 44 RM wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej właściwą obsługę mieszkańców oraz użytkowników w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 dom, przy czym garaż jest również miejscem postojowym.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi 45 KD oraz zasad obsługi komunikacyjnej projektowanego za-inwestowania zawiera rozdział 3 uchwały.

§ 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 dróg – w uzgodnieniu z zarządcami dróg – 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 istniejących wodociągów oraz wodociągów projektowanych 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 wa-

runkiem 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. Ustala się adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN. Dopuszcza się kablownanie lub przebudowę istniejącej linii napowietrznej w przypadku jej kolizji z projektowanym zainwestowaniem, po uprzednim ustaleniu warunków z Koncernem Energetycznym.
11. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Na całym terenie – za wyjątkiem pasa drogowego – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, 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.
12. 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.
13. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
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.
15. W obrębie terenów 43 i 44 RM 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.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15

43 i 44 RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa wraz z ogrodami przydomowymi i niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarstwa agroturystyczne, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, parkingi, sady, plantacje i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzone, obiekty gospodarki komunalnej niestwarzające uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Wyklucza się sytuowanie ferm hodowlanych.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połączy głównych 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. Projektując nowe zainwestowanie należy uwzględnić przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 20 kV (porównaj ustalenia § 14 ust. 10 nin. uchwały).
11. W rysunku planu ustalono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.
12. Obsługa komunikacyjna – z istniejących dróg dojazdowych.

§ 16

45 KD D1/2

1. Istniejąca droga dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających – 8 m.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 17

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 zabudowę mieszkaniową;
 - 2) 0,20 ha – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-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 jednorodzinnej segmentu w zabudowie szeregowej;
 - 2) 15 m – dla jednorodzinnej segmentu w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) 20 m – dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) 25 m – dla obiektów rzemieślniczych.
6. Dopuszcza się możliwość odstępiania od ustalonych minimalnych szerokości frontów w przypadku działek o nieregularnych kształtach.
7. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności drogowej.
8. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 18

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Poza terenem drogi 45 KD mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 19

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) 1% – dla terenów stanowiących własność gminy oraz dla terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 3) 25% – dla terenów rzemieślniczych.

R o z d z i a ł 5

§ 22

Ustalenia końcowe

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej
Urzędu Gminy Lubań.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

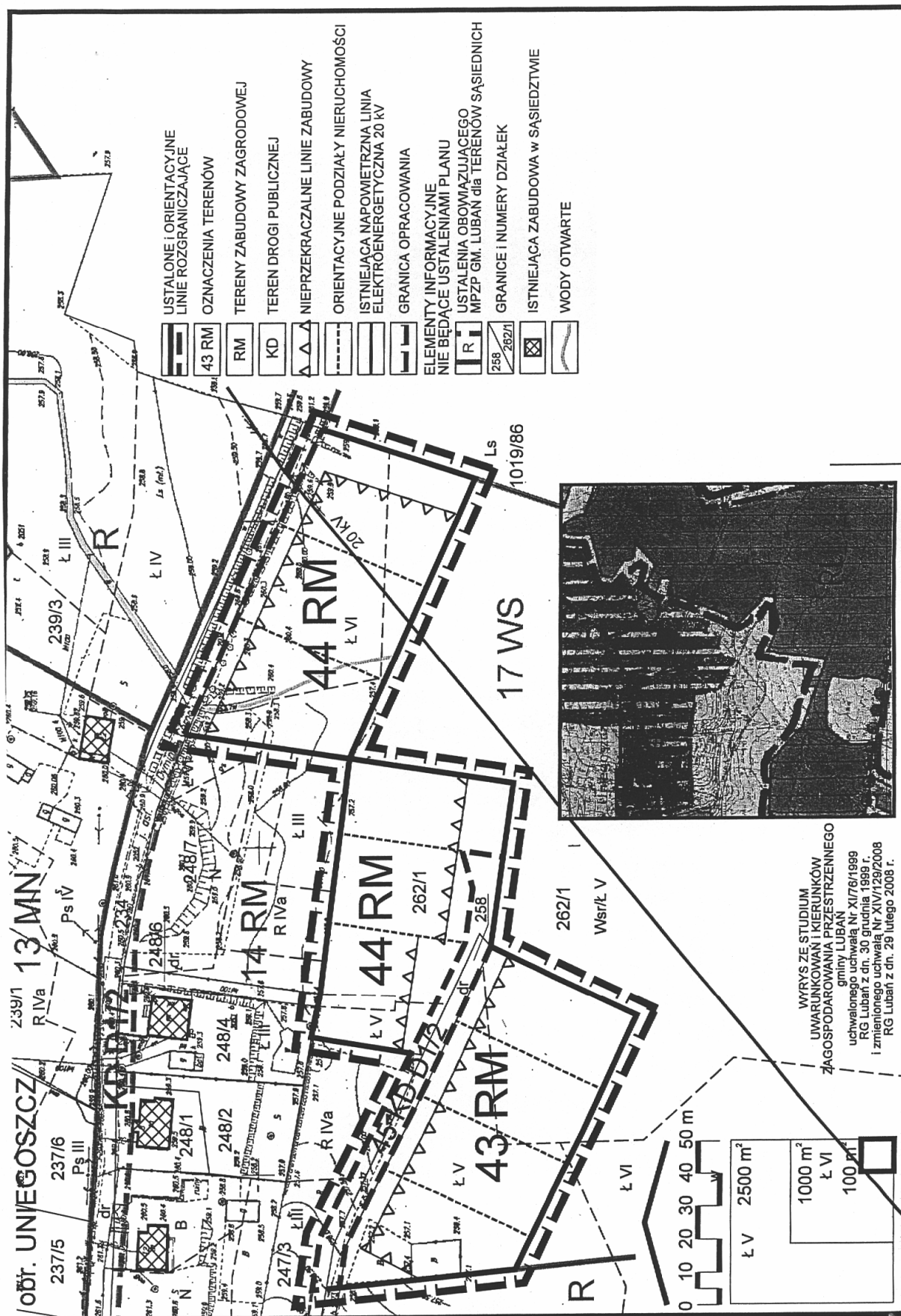
§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/141/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1463)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/141/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1463)**

**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 nie wymaga budowy nowych sieci infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy.
3. W obrębie całej wsi konieczna jest budowa kanalizacji, jednak inwestycja ta oraz koszty jej realizacji nie są następstwem uchwalenia zmiany planu.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w ustępie 3, 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 XIV/141/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1463)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

1464

**UCHWAŁA RADY GMINY LUBAŃ
NR XIV/142/2008**

z dnia 29 lutego 2008 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lubań**

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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 VIII/70/2007 Rady Gminy Lubań z dnia 23 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 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., uchwala 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 przyjętego uchwałą nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 roku, zwaną dalej planem.

§ 2

Zmiana planu, o której mowa w § 1, obejmuje zmianę zasad zagospodarowania obszarów 18 i 19 MN bez zmiany rysunku planu.

§ 3

1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik graficzny nr 1 określający granice terenów, których dotyczy zmiana planu;
 - 2) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
 - 3) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.
2. Załączniki, o których mowa w ustępie 1, nie zawierają ustaleń planu.

§ 4

1. W treści uchwały nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 roku w § 218 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni, dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku”.
2. Pozostałe ustalenia planu zawarte w treści uchwały, o której mowa w § 1, oraz w załączniku graficznym do tej uchwały – w szczególności:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio.

§ 5

Niniejsza uchwała wraz z treścią uchwały nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 roku stanowi jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 7

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

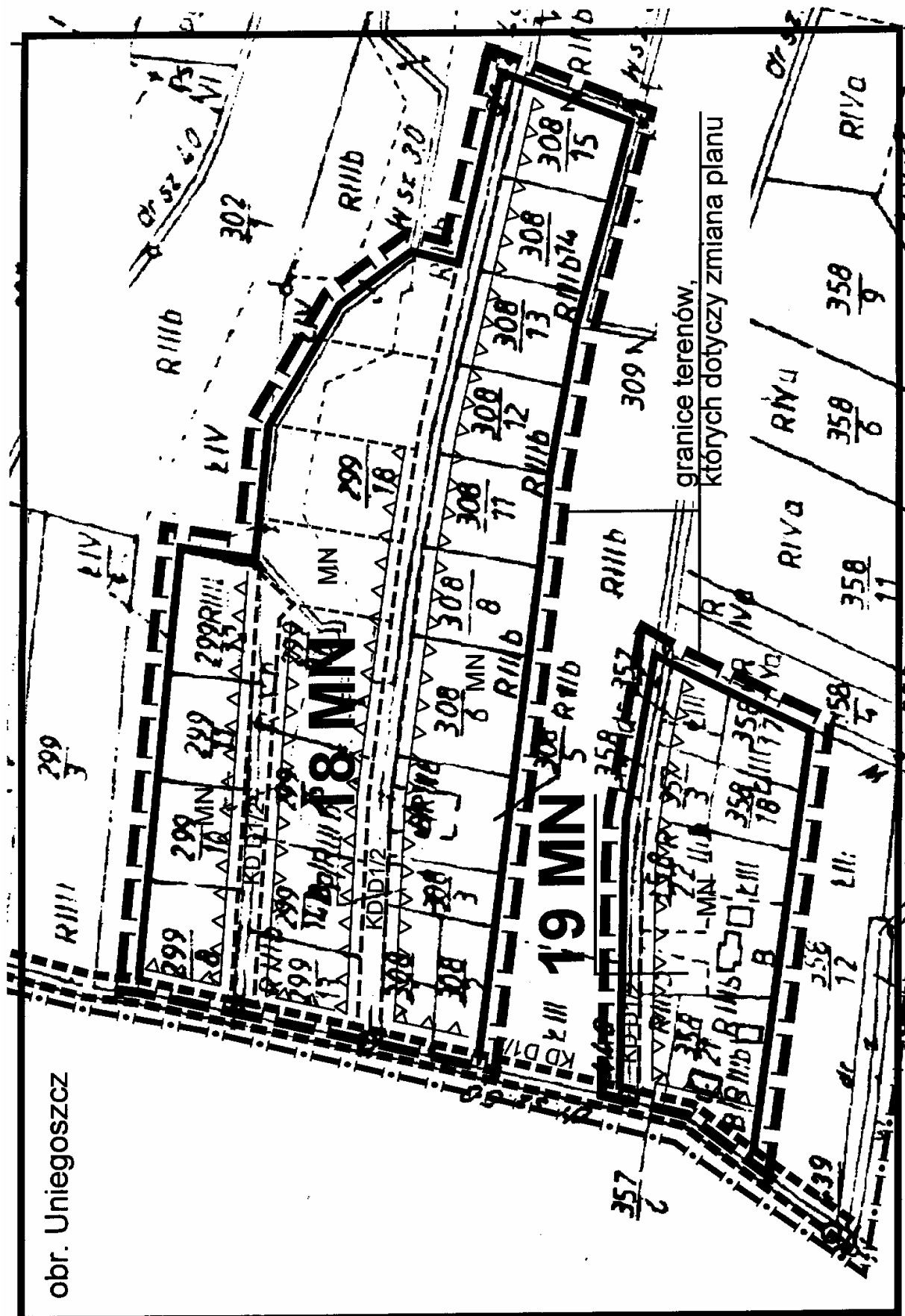
§ 8

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JACEK JAWORSKI

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Rady
Gminy Lubań nr XIV/142/2008 z dnia
29 lutego 2008 r. (poz. 1464)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/142/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1464)**

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

1. Niniejsza zmiana planu ma na celu korektę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań dotyczących rodzajów dachów projektowanych obiektów. Zapisy obowiązującego planu, zgodnie z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dopuszczały przekrywanie nowej zabudowy wyłącznie dachami dwuspadowymi lub dwuspadowymi z naczółkami. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu dopuszcza się również realizację dachów wielospadowych.
2. Ze względu na zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w jego ustaleniach nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu Gminy.
3. Teren, którego dotyczy zmiana planu, jest w stanie istniejącym niezabudowany i nieuzbrojony. Został on przeznaczony pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań uchwalonym 29 kwietnia 2005 roku, również w tym planie ustalono zasady jego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Lubań nr XIV/142/2008 z dnia 29 lutego
2008 r. (poz. 1464)**

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 6 grudnia do 28 grudnia 2007 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.**

Egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych oraz załączniki można nabywać:

1) w punktach sprzedaży:

- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-64-74,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze, 58-506 Jelenia Góra, ul. Wiejska 29, tel. 0-75/764-72-99,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. F. Skarbka 3, tel. 0-76/856-08-00 w. 401,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, 58-300 Wałbrzych, ul. Słowackiego 23a–24, tel. 0-74/849-40-70,

2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-62-02.

Zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w Bibliotece Urzędowej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 0-71/340-62-54. Treść wydawanych dzienników dostępna jest w Internecie na stronie: <http://www.duw.pl/dzienn.htm>

Wydawca: Wojewoda Dolnośląski

Redakcja: Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego,

Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-66-21

Skład, druk i rozpowszechnianie: Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Zakład Obsługi Urzędu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1

Dystrybucja: tel. 0-71/340-62-02

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego
w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1