



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 marca 2013 r.

Poz. 1751

### UCHWAŁA NR XXIX/165/2012 RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 27 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działkę nr 445/6 położoną w obrębie Nawojów Śląski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XII/57/2011 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującej działkę nr 445/6 położoną w obrębie Nawojów Śląski, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań przyjętego uchwałą nr XI/76/1999 Rady Gminy Lubań z dnia 30 grudnia 1999 r. i zmienionego uchwałami: nr XIV/129/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r., nr XXXVI/285/2010 Rady Gminy Lubań z dnia 30 kwietnia 2010 r. i nr XXIX/163/2012 Rady Gminy Lubań z dnia 27 grudnia 2012 r., uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań obejmującą działkę nr 445/6 położoną w obrębie Nawojów Śląski, 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 uchwały i/lub na rysunku planu:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - f) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 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,
  - j) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 2) w rozdziale 3 uchwały:
- a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - c) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to przebiegi linii rozgraniczających i linii zabudowy, oznaczenia, o których mowa w ust. 3 oraz granica terenu objętego planem.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 2 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe, które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu, a służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

**§ 4. 1.** Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Przeznaczenie uzupełniające określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

3. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

#### **§ 5. Teren oznaczony symbolem 11 U,US**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej ograniczonej do usług publicznych związanych z działalnością w zakresie administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz teren sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzonej;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m.

4. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 20 m<sup>2</sup> – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 20 do 45 stopni.

5. Wyklucza się stosowanie w elewacjach projektowanych budynków sidingów z tworzyw sztucznych.

6. Przy projektowaniu kolorystyki budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych.

7. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej – 20 m.

8. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.

9. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,70.

10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

11. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi położonej na południe od obszaru objętego planem – działki nr 447.

#### **§ 6. Teren oznaczony symbolem 12 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

**2. Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) obiekty gospodarcze i garaże;
- 2) parkingi;
- 3) sady i uprawy szklarniowe;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 10 m.

4. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 20 m<sup>2</sup> – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia połąci głównych od 35 do 45 stopni.

5. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.

6. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej – 15 m.

7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.

8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,60.

9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

10. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi – działki nr 447.

**§ 7. Teren oznaczony symbolem 13 W**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren wodociągowej infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi.

2. Dopuszcza się lokalizację innych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi – działki nr 447.

**§ 8. Teren oznaczony symbolem 14 R**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sady, szklarnie, uprawy ogrodnicze;
- 2) lasy, zadrzewienia i zadarnienia;
- 3) terenowe, niekryte urządzenia sportowe – w zakresie niesprzecznym z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) stawy hodowlane i inne wody otwarte;
- 5) zieleń urządzona i nieurządzona;
- 6) drogi gospodarcze;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych innych niż wymienione w ustępie 2.

**§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące projektowanych obiektów kubaturowych oraz sposobów zagospodarowania terenu.

2. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych.

**§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a w przypadku lokalizacji w obrębie terenu 11 U,US obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren ten należy zaliczyć do grupy 2.b – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, natomiast w przypadku realizacji obiektów sportowych lub rekreacyjnych teren ten należy zaliczyć do grupy 3.c – „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Zieleń wysoka znajdująca się w granicach obszaru objętego planem podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 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.

4. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w § 5 i 6 niniejszej uchwały.

**§ 11.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie ma obiektów i terenów podlegających ochronie.

2. Na obszarze objętym planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

3. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania.

**§ 12.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się zakaz sytuowania reklam.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 13.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 14.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Według „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy”, część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu zalewu wód powodziowych, na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią (szczególnego zagrożenia powodzią) oraz na obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W planie nie określa się sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak ich występowania.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone zostały w § 5, 6, 7 i 8 niniejszej uchwały.

**§ 16.** Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. W obrębie terenów 11 U, US i 12 MN wymaga się lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

1) 2 miejsca postojowe na 1 dom, przy czym garaż jest również miejscem postojowym;

2) 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej projektowanego zainwestowania zawierają § 5, 6 i 7 niniejszej uchwały.

**§ 17.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem.

3. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci oraz budowy nowych sieci.

4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.

5. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów.

6. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacyjnej.

7. Do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.

8. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji i/lub cieków powierzchniowych. Dopuszcza się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości, w szczególności studni chłonnych, systemów rozsączających, oczek wodnych itp.

9. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej lub cieków oczyszczone w stosownych separatorach.

10. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem § 10 ust. 4.

11. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

12. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn i istniejących stacji transformatorowych położonych poza obszarem objętym planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych.

13. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.

14. Odpady należy składować na wysypisku komunalnym w Księginkach.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu**

##### **§ 18. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scalań nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 450 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 15 m.

4. Ustala się, że kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40 stopni.

5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

##### **§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu 11 U,US związane z organizacją okolicznościowych kiermaszów i festynów.

**§ 20. 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%.

### **Rozdział 4**

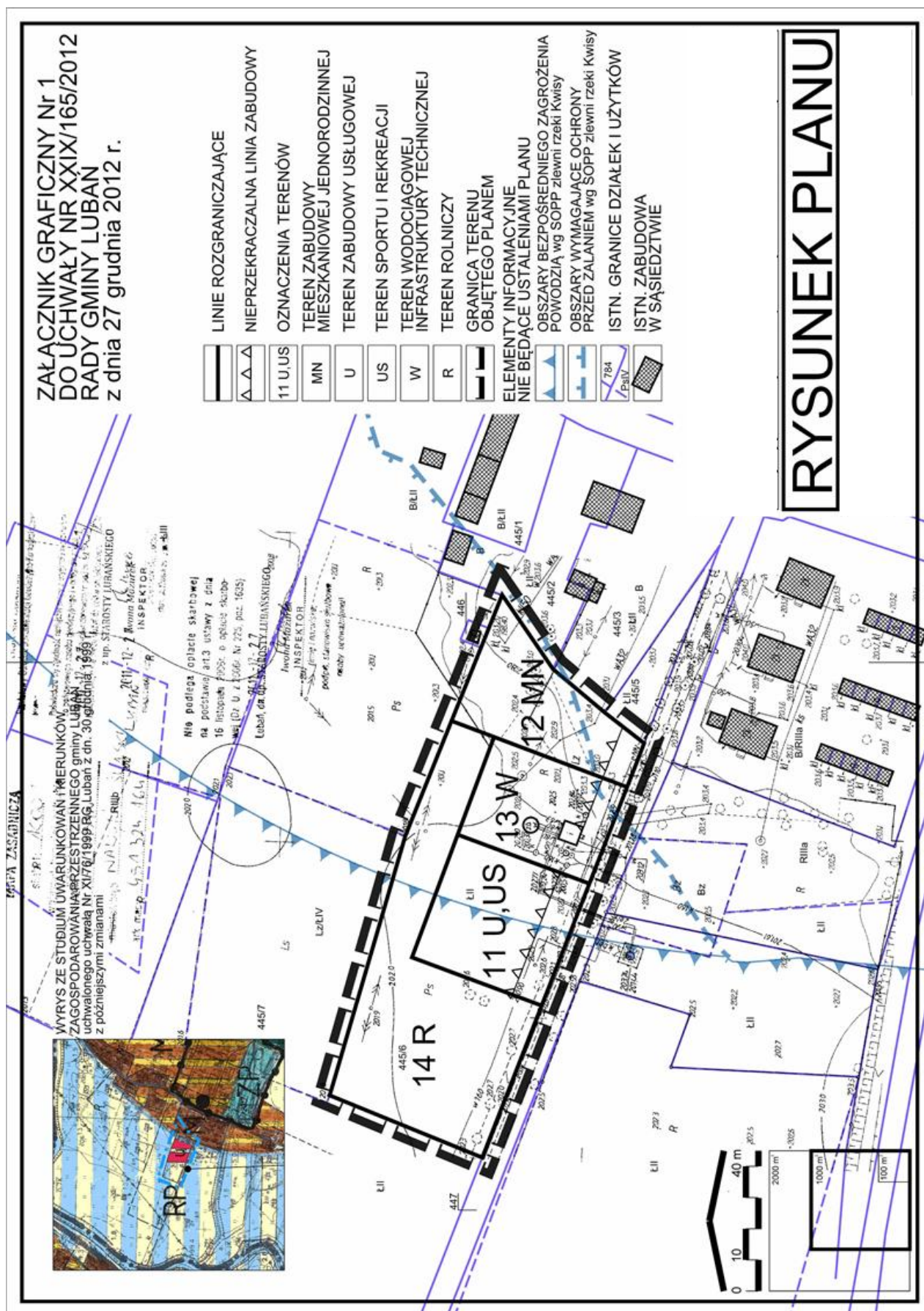
#### **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:  
*B. Karnaś*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/165/  
/2012 Rady Gminy Lubań z dnia 27 grudnia  
2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/165/  
/2012 Rady Gminy Lubań z dnia 27 grudnia  
2012 r.

### **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 kanalizacyjnych. Ta inwestycja oraz koszty jej realizacji nie są jednak bezpośrednim następstwem uchwalenia niniejszej zmiany planu, ale wynikają z potrzeby uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie całej gminy.

3. Realizacja funkcji ustalonej planem będzie wymagała budowy przyłączy do nowych sieci infrastruktury technicznej.

4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa wyżej będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/165/  
/2012 Rady Gminy Lubań z dnia 27 grudnia  
2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia dokumentacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, to jest w okresie od 19 września do 10 października 2012 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie wyznaczonych 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.