



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 kwietnia 2014 r.

Poz. 2083

UCHWAŁA NR XLVIII/358/2014 RADY GMINY LUBIN

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Wiercień dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 286

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), w związku z Uchwałą Nr XVII/104/2011 z dnia 27 października 2011r. Rady Gminy Lubin w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin**, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin uchwalonej przez Radę Gminy Lubin uchwałą Nr XLVI/236/2010 z dnia 16 marca 2010r, uchwala się **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Wiercień dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 286**, zwane dalej planem.

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

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

2. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

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

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

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszary i obiekty podlegające ochronie z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) obszary przestrzeni publicznych wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

4. W granicach planu nie wskazuje się:

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

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:
- 6) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące linii rozgraniczających tereny i przeznaczenia terenów

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

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

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

§ 10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

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

§ 11. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3,0 m².

2. Zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg oraz tereny działek sąsiednich.

§ 12. 1. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem **ust.6**.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się:

- 1) realizację dachów dwuspadowych i wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych **27° - 55°**,
- 2) lokalizację urządzeń technicznych, w tym infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,
- 3) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, parkingów i miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej,
- 4) lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

3. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,
- 2) nakaz realizacji kalenicy głównej budynków mieszkaniowych równoległe do dróg od strony elewacji frontowej, przy czym w przypadku dachów wielospadowych za kalenicę główną należy przyjąć kierunek kalenicy dominujący w bryle budynku,
- 3) nakaz stosowania na dachach budynków tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w tym dachówki i blacho dachówki oraz materiałów wykorzystywanych do pokrycia dachów płaskich, z zastrzeżeniem **pkt.5**,

- 4) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych i metalowych okładzin elewacyjnych oraz kamienia, z zastrzeżeniem **pkt.5**,
 - 5) stosowanie innych materiałów niż określone w **pkt.3 i pkt.4** jest możliwe wyłącznie w przypadku materiałów, których zastosowanie pozwoli zachować kompozycję przestrzenną budynków sąsiednich i nie spowoduje powstania dysharmonii przestrzennej zespołu zabudowy ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
 - 6) obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków jaskrawych barw podstawowych, odbiegających od tradycyjnych barw stosowanych w wykończeniu elewacji i dachów budynków w regionie,
 - b) nakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków barw umożliwiających wkomponowanie ich w zespoły zabudowy ograniczone liniami rozgraniczającymi,
4. Na całym obszarze planu zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z paneli syntetycznych typu sidding oraz blachy falistej.
5. W przypadku realizacji garaży lub budynków gospodarczych ustala się nakaz stosowania zasad określonych w **ust.2 pkt.1** oraz **ust.3**.
6. Zasad określonych w **ust.1, ust.2** oraz **ust.3** nie stosuje się w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

- 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **ZP** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych **GZWP – 316 „Subzbiornik Lubin”**.

2. Ustala się, że w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów należy uwzględnić położenie w granicach zbiornika, o którym mowa w **ust.1**, w tym:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu lub innych urządzeń umożliwiających właściwe podczyszczenie wód opadowych,
- 3) nakaz utwardzenia terenów określonych w **pkt.2**.

Rozdział 7.

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **MN**,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (wewnętrznych) do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem **MN**, z tolerancją do 20°.

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

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

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Wskazuje się, **granice strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa**, wynoszącej 35,0 m, oznaczone na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w **ust.1** ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) zakaz realizacji:
 - a) budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 35,0 m od osi gazociągu,
 - b) budynków mieszkaniowych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu,
 - c) wolnostojących budynków niemieszkalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu,

- d) parkingów w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi gazociągu,
- 2) nakaz zachowania strefy kontrolowanej dla gazociągu w wielkości 4m (po 2m od osi gazociągu),
- 3) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu), z dopuszczeniem zagospodarowania terenu zielenią niską,
- 5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się, że obszar planu będzie obsługiwany poprzez drogi publiczne położone poza granicami planu, z zastrzeżeniem **ust.2.**

2. Ustala się linie rozgraniczające, terenów niezbędnych do poszerzenia do wymaganej przepisami odrębnymi szerokości istniejących dróg dojazdowej i wewnętrznej sąsiadujących z planem, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 18. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu ograniczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zachowania ich min. szerokość – 8,0 m.

3. Dla dróg, o których mowa w **ust.2** bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,

4. W przypadku realizacji nowych dróg ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

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

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 dom,
- 2) usług, w tym handlu detalicznego - 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) usług zamieszkania zbiorowego – 3 m.p./200 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p. / 5 pracowników.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu,
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej, w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- 3) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę należy rozbudować istniejącą sieć wodociagową w zakresie wynikającym z potrzeb,
- 4) dostawa wody odbywać się będzie poprzez indywidualne przyłącza,
- 5) niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej nakaz zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 7) dla obiektów i urządzeń wodociagowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 8) nakaz dostosowania średnic przewodów wodociagowych do potrzeb technicznych rozbudowy sieci.

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

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

3. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru planu w oparciu o istniejące oraz projektowane stacje transformatorowe SN/nn,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów,
- 3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy nowych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
- 4) projektowane i przebudowywane linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii jedynie w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi,
- 5) nakaz rezerwacji miejsc i terenów w obrębie działek budowlanych dla lokalizacji linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów budowlanych,
- 6) nakaz zachowania dla obiektów i urządzeń elektroenergetycznych warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 7) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy, określonych w przepisach odrębnych, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych
- 8) dopuszczenie usytuowania stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granic działek,
- 9) dopuszczenie indywidualnej dostawy energii opartej na odnawialnych źródłach energii (OZE), za wyjątkiem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w tym turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie systemu gazowego ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej, o której mowa w **pkt.1** oraz przyłączy nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
- 3) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) obowiązuje zasada prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych działek budowlanych w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki nakaz lokalizowania szafek gazowych w linii ogrodzeń,
- 6) dla gazociągów i urządzeń gazowych obowiązuje nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 7) nakaz dostosowania średnic przewodów gazowych do potrzeb technicznych rozbudowy sieci,
- 8) do czasu realizacji zbiorczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych i gospodarczych indywidualnego zaopatrzenia w gaz z wykorzystaniem zbiorników oraz butli gazowych.

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

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

7. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć,

- 2) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

Rozdział 11.

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

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

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

Rozdział 12.

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

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

- 1) **30%** dla terenu oznaczonego symbolem MN,
- 2) **1%** dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KDW, ZP.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) usługi lokalizowane w budynkach mieszkaniowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego,
- 3) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, w formie wolnostojącej, połączonych z budynkami mieszkaniowymi i garaży wbudowanych w budynki mieszkaniowe,
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych - **9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),**
 - b) gospodarczych i garaży - **5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),**
- 6) ustala się maksymalną wysokość posadzki parteru – **0,6 m** licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – **0,5,**
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – **0,1,**
- 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych j - **15 m :**
- 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - **50%** powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – **1000 m²**,
- 2) ustala się, minimalny front nowo wydzielanej działki budowlanej - **18 m**.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 2) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu – 3 m, przy czym plan wskazuje jedynie pas terenu niezbędny do poszerzenia istniejącej drogi położonej poza granicami planu.

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

- 1) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) teren drogi wewnętrznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu – 2 m, przy czym plan wskazuje jedynie pas terenu niezbędny do poszerzenia istniejącej drogi położonej poza granicami planu.

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

- 1) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu zieleni urządzonej

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe :

- 1) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nakaz urządzenia terenu zielenią urządzoną,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - **80%** powierzchni terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 1) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

Przewodniczący Rady Gminy:

J. Szumlański

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/358/2014
Rady Gminy Lubin
z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Lubin stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Wiercień dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 286.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/358/2014
Rady Gminy Lubin
z dnia 30 stycznia 2014 r.

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

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Lubin obejmującego teren położony w obrębie Wiercień dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 286** obejmują traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym w zakresie przebudowy dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią (inwestycje na terenie oznaczonym symbolem KDD) oraz finansowanie oświetlenia ulic.

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

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

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

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

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

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

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

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