



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 lutego 2019 r.

Poz. 1139

UCHWAŁA NR IV/51/2019 RADY GMINY LUBIN

z dnia 5 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Księginice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubin nr XLIX/318/2017 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Księginice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin, Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie Księginice w zakresie określonym na rysunku planu.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;

- 6) usługi nieuciążliwe – usługi, obejmujące działalność, która nie jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) urządzenia sportowo-rekreacyjne - boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) „U” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu następujących udokumentowanych złóż kopalin:
 - a) obejmującego cały obszar objętym planem złoża rudy miedzi „Lubin-Małomice”,
 - b) obejmującego cały obszar objętym planem złoża węgla brunatnego „Ścinawa”;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ZP nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a dla terenu oznaczonego symbolem U/M jak dla terenów mieszkaniowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na obszarach wpisanych do rejestru zabytków pod numerami: A/3522/238/L, 456/L, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie „U” obowiązują następujące wymagania:
 - a) zachować istniejące nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - b) przy inwestycjach związanych z rozbudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej a w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach ujętych w ewidencji zabytków o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - e) w nowej zabudowie zakaz stosowania: zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych podpór, lukarn i facjat o dachach w kształcie wycinków koła lub elipsy oraz wieżyczek i baszt,
 - f) na obszarach zespołów folwarcznych nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów,

- g) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły budowlane,
 - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - j) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
 - k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - l) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 3) w strefie „OW”, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla pałacu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3000/723/L, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymagania:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - d) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - e) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
 - 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych o szerokości min. 5 m.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,

- c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
 - f) wzdłuż górnych krawędzi brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
 - d) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych na zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe, istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia należy skablować;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) w granicach terenu górniczego „Lubin - Małomice”, obejmującego cały obszar planu, wyznaczonego w koncesji nr 10/2013 Ministra Środowiska z dnia 12 września 2013 r. na wydobywanie miedzi i kopaliny towarzyszącej, należy:
 - a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,

- b) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określone na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;
- 2) tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 10. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 11. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/M 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługowe w budynku pałacu, w tym służące wykonaniu zadań własnych gminy w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury i kultury fizycznej oraz administracji, rekreacji, obsługi turystyki,
- b) mieszkaniowe w budynku pałacu,
- c) zieleń urządzona;

2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.

2. Wszelkie działania przy wpisanych do rejestru zabytków pałacu pod nr A/3000/723/L i parku pod nr 456/L należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym obejmująca usługi oraz inwestycje infrastrukturalne służące wykonaniu zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury i kultury fizycznej oraz administracji, rekreacji, obsługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub 20% powierzchni użytkowej budynków.

2. Na terenach o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
- d) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- f) istniejące budynki mogą być rozbudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) w obiektach ujętych w ewidencji zabytków wysokość obiektu, formę i pokrycie dachu należy dostosować do historycznego wizerunku budynku,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) na terenie U1 - 6 m od linii rozgraniczającej oraz wokół wewnętrznego placu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na terenie U2 - 8 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dla ujętego w ewidencji zabytków zespołu folwarcznego położonego na terenie U1:

- nowa zabudowa w obrębie zespołu możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
- zakaz budowy silosów,
- zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
- obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,

b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami P/U1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub inwestycje infrastrukturalne służące wykonaniu zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- b) zabudowa usługowa, w tym obejmująca usługi służące wykonaniu zadań własnych gminy w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury i kultury fizycznej oraz administracji, rekreacji, obsługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub 20% powierzchni użytkowej budynków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,4,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz wysokości istniejących budynków w obrębie folwarku, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- e) istniejące budynki mogą być rozbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu, z zastrzeżeniem lit f;
- f) w obiektach ujętych w ewidencji zabytków wysokość obiektu, formę i pokrycie dachu należy dostosować do historycznego wizerunku budynku,
- g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy, 1 stanowisko na 40m² p. u. usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy wokół wewnętrznego placu zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dla ujętego w ewidencji zabytków zespołu pałacowo - folwarcznego:

- nowa zabudowa w obrębie zespołu możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
- zakaz budowy silosów,
- zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
- obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji;

b) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZP1 do ZP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) niekubaturowe obiekty służące realizacji celów publicznych, w tym ścieżki edukacyjne oraz urządzenia sportowo – rekreacyjne o naturalnej nawierzchni.

2. Wszelkie działania przy parku wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/3522/238 należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się budowę kładek pieszych.

3. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytku pod nr A/3522/238 wszelkie działania należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
N. Grabowski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr IV/51/2019
Rady Gminy Lubin
z dnia 5 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Księginice

Ze względu na brak uwag Rada Gminy Lubin nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr IV/51/2019
Rady Gminy Lubin
z dnia 5 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Księginice nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.