Uchwała Nr VII/26/15
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 22 kwietnia 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pławna i części obrębu Oleszna Podgórska w gminie Lubomierz

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2013.594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199) oraz Uchwały Nr XLIV/247/14 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 30.04.2014 r., a także po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz zatwierdzonym uchwałą nr XXI 1/123/96 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 lutego 1996 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XXXVI 11/173/08 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 29 grudnia 2008 r., uchwałą nr 111/9/10 z dnia 29 grudnia 2010 r. oraz uchwałą nr XIX/114/12 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 kwietnia 2012 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pławna i części obrębu Oleszna Podgórska w gminie Lubomierz, zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru planu zostały określone na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do planu:
   1) tereny przedstawione na załączniku nr 1 obejmują działki nr: 125/1, 125/2, 127/3 i 127/4, obręb Oleszna Podgórska;
   2) tereny przedstawione na załączniku nr 2 obejmują działkę nr 410, obręb Pławna.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1, stanowiący integralną cześć uchwały;
   2) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 2 stanowiący integralną cześć uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 3;
   4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 4.

§ 2.

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
1) „podstawowe przeznaczenie terenu"– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
2) „dopuszczalne przeznaczenie terenu" - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 45% powierzchni terenu działki budowlanej;
3) „nieprzekraczalna linia zabudowy"- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
   1) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
   2) U – tereny zabudowy usługowej;
   3) R – tereny rolnicze;
   4) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Następujące graficzne ustalenia planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu lub symbolu i numeru porządkowego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) budynek ujęty w ewidencji zabytków;
   5) granice strefy historycznego układu ruralistycznego wsi; granice strefy obserwacji archeologicznej;
   6) granice obszaru objętego planem.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:
1) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej (tereny 1.MNU i 2.MNU);
2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) na parkingach towarzyszących zabudowie usługowej zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami odprowadzanie wód opadowych poprzez łapacz substancji ropopochodnych; parkingi powinny mieć powierzchnię cieczoszczelną;
4) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor nabył tytuł prawny.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Dla budynku ujętego w ewidencji zabytków ustala się zachowanie historycznej bryły, wystroju, kompozycji elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego (np. dachówki ceramicznej, łupka, drewna , kamienia, cegły klinkierowej).

2. Wyznacza się strefę historycznego układu ruralistycznego wsi, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz stosowania okładzin na elewacji z PCV, ocieplania z zewnątrz budynków konstrukcji drewnianej;
2) zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno – spalinowych po elewacji budynku, wieszania na elewacjach frontowych klimatyzatorów, anten satelitarnych;
3) dla nowej zabudowy i odtwarzaniu starej ustala się:
   a) cechy architektoniczne: wydłużona bryła prostokątna o wysokości 1-2 kondygnacje + poddasze użytkowe, wejście do budynku w ścianie kalenicowej;
   b) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 45-55°; dopuszcza się naczółki;
   c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa łupek naturalny lub sztuczny, gont drewniany; dopuszcza się blachę;
   d) szczyt opierzony pionowo deskami w dwóch lub trzech poziomach, łupkiem lub w drewnianej konstrukcji ryglowej;
   e) okna drewniane, prostokątne pionowe z podziałem na kwatery;
   f) cokoły kamienne, ceglane lub tynkowane;
   g) dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze;
   h) kolorystyka budynków: ściany białe, jasne pastelowe.

3. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej; zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNU i 2.MNU oraz U ustala się:
1) na elewacji budynku mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjnie wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
   a) w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
   b) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.
2) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
   a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
   b) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
   c) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9.

1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty i tereny przedstawione w § 6 ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
   a) dla terenu 1.MNU i 2.MNU: 700 m^2;
   b) dla terenu U: 1500 m^2;
2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
   a) dla terenu od 1.MNU i 2.MNU: 16,0;
   b) dla terenu U: 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110^o.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

Dla terenów objętych planem ustala się:

1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
3) zakaz lokalizacji garaży w formie kontenerów;
4) obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt. 1 i 2.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą: KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;

2. Dla terenów drogi dojazdowej KDD ustala się: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających według ewidencji gruntów.

3. Na terenie działki budowlanej lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych w oparciu o następujące wskaźniki:
   1) zabudowa mieszkaniowa - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
   2) zabudowa usługowa - 1 m.p. / 50 m^2 p.u.

4. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie ze studni.

2. Odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Docelowo do sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych.

3. Odprowadzanie wód opadowych na teren własny nieutwardzony.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji" zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz ziemny – nie ustala się.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub projektowanych sieci i stacji transformatorowych;
   2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych nasłupowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
   3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
   4) dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki;

7. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Przy rozbudowie i zmianach w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

9. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Na terenach obszaru objętego planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzanie terenu związane z imprezami okolicznościowymi (toalety, namioty, punkty handlowe, kontenery na odpady) na okres do 3 miesięcy w roku.

Rozdział 13
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową 30% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Rozdział 14
Szczegółowe ustalenia planu

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.MNU i 2.MNU.

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2) dopuszczalne:
   a) usługi publiczne;
   b) budynki gospodarcze w tym garaże;
   c) obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
   d) dojścia i dojazdy;
   e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
2) usługi lokalizowane w parterze, piętrze lub w wyodrębnionych budynkach;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,60.
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
3) wysokość do kalenicy: do 10,0 m;
4) dachy zasadnicze dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 45 – 55^0; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących;
5) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.
6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
   a) 4,0 – 10,0 m od granicy działki z drogą powiatową (minimum 8,0 m od krawędzi jezdni);
   b) 5,0 m i 4,0 m od granicy działki z drogą gminną.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: U.

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej, obejmujące następujący zakres usług:
   a) handel detaliczny;
   b) gastronomia;
   c) usługi turystyki;
   d) sportu i rekreacji;
   e) kultury i rozrywki, w tym wystawiennictwa i działalności artystycznej;
   f) projektowania i innych form pracy twórczej.
2) dopuszczalne:
   a) obiekty małej architektury;
   b) pomniki, rzeźby, artystyczne instalacje przestrzenne i inne obiekty małej architektury o funkcjach artystycznych;
   c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
2) dla obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1, pkt. 2 dopuszcza się zmniejszenie odległości od granicy działki z drogą powiatową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,50;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
3) wysokość do kalenicy obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1, pkt. 1: do 10 m;
4) wysokość obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1, pkt. 2: do 18 m;
5) dachy obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1, pkt. 1: dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 45 – 55^0;
6) dla obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1, pkt. 2 dopuszcza się dowolną formę architektoniczną;
7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3;
8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od granicy działki z drogą powiatową.

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolnicze;
2) uzupełniające:
   a) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
   b) zadrzewienia i zakrzewienia;
   c) oczka wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: regulują przepisy odrębne.

Rozdział 15
Przepisy końcowe

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz.

§ 20.

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