UCHWAŁA NR III/12/2024
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ

z dnia 3 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr LV/308/22 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń, zmienionej Uchwałą Nr LXVI/355/23 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 14 kwietnia 2023 r., a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lubomierz zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/203/17 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 października 2017 r., zmienionym Uchwałą Nr LXXXI/429/2024 z dnia 28 marca 2024 r. oraz Uchwałą Nr LXXXI/430/2024 z dnia 28 marca 2024 r., uchwala się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń (działki nr 218/2 i nr 255/3), zwany dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3;

4) zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu GML – załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków; dopuszcza się balkony poza linią zabudowy nie podparte ścianą lub słupami;

3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i rysunek planu);

4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane osobno lub razem w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

6) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; połacie dachu głównego mają wspólną kalenicę;

w dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1 m niższe niż kalenica dachu głównego; do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami.

7) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć, że dach główny składa się z dwóch lub większej ilości, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; dach wielospadowy może powstać z połączenia dachów dwupołaciowych stykających się ze sobą pod kątem prostym, a ich kalenice mogą być na tej samej lub różnych wysokościach; wyklucza się dachy kopertowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych;

2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków;

3) **zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej lub zespołu takich budynków;

4) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z wykluczeniem działalności związanej z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz myjni samochodowych i stacji paliw, a także usług chronionych akustycznie.

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

§ 3. 1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) MN – MWW – ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) U – teren usług;

3) ZN – teren zieleni naturalnej;

4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) ustalenia wyrażone w postaci numeru i symbolu porządkowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;

5) granice obszaru objętego planem miejscowym.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (za wyjątkiem obiektów kubaturowych);

2) dopuszczenie lokalizacji budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego niżej wymienione elementy bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu:

a) urządzenia budowlane;

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;

d) parkingi, dojścia, dojazdy;

e) garaże, budynki gospodarcze;

f) zieleń urządzoną;

g) obiekty małej architektury;

h) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów (z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji);

5) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;

6) zakaz lokalizacji obiektów z bali drewnianych w stylu „zakopiańskim – góralskim”;

7) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, letniskowej, rekreacji indywidualnej i usługowej o powierzchni mniejszej lub równej 35 m^2;

8) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych o wysokości powyżej 15,0 m;

9) nakaz stosowana kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;

10) zakaz stosowania pokryć dachowych w postaci papy, gontu bitumicznego, blachodachówki;

11) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu i czerwieni;

12) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15,0 m.

2. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

1) W zakresie ochrony przed hałasem niżej wymienione tereny należy zaliczyć do kategorii określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

a) dla terenu MN – MWW – ML - jak dla terenów zabudowy mieszkalno - usługowej;

b) dla terenu U wyklucza się lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej oraz innych lokalizacji wymagających ochrony akustycznej w myśl rozporządzenia w tej sprawie;

2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:

a) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;

b) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;

7) ze uwagi na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, właściwe jest stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. W obszarze planu nie występują:

1) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków;

2) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowiska archeologiczne;

4) dobra kultury współczesnej.

2) Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 4.

3) W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. Ustalenia w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – MWW – ML, 2MN-MWW- ML i 3MN – MWW – ML .

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne: tereny usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) realizacja zabudowy usługowej w formie wolnostojącej;

4) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla MN i ML: 0,30;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla MWW: 0,45;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego, usługowego: do 10,0 m;

7) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;

8) wysokość do kalenicy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: do 8,0 m;

9) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;

10) szerokość elewacji frontowej: od 8,0 do 20,0 m;

11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 14 ust. 5;

13) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2;

b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2.

§ 9. Ustalenia w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 1U.

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;

2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: od 7,0 do 10,0 m;

6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 7,0 m;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 14 ust. 5.

§ 10. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZN do 4.ZN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu 1ZN: 90% (dotyczy gruntów rolnych klasy IV);

b) dla terenu 2ZN i 3ZN: 90%;

c) dla terenu 4ZN: 100%.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m^2;

2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie od 70^0 do 110^0;

4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

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

§ 13. 1. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych oraz doziemnych linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, na terenach położonych w strefach kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

§ 14. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

1) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z dróg wewnętrznych 1KR, 2KR i 3KR w powiązaniu z układem dróg gminnych, do dróg powiatowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

1) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 3,0 m (na poszerzenie drogi) i 8,0 m wraz z zatoczkami do zawracania 15,0x20,0 m;

2) 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m (na poszerzenie drogi) i 8,0 m wraz z zatoczką do zawracania15,0x20,0 m;

3) 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m

3. Dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.

4. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

5. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej - 2 m.p./1 mieszkanie;

3) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 2 m.p./1 lokal;

4) na terenach zabudowy usługowej- 1 m.p./50 m^2 p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;

5) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla rowerów: 0,5 stanowiska dla samochodów – jeżeli liczba stanowisk wynosi 7;

7) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

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. W granicach opracowania planu zlokalizowana jest sieć gazowa:

1) gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Tłoczna Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 500 oraz ciśnieniu MOP 8.4 MPa;

2) dla ww. gazociągu należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę kontrolowaną o szerokości 8,0 m (po 4,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), stanowiącą obszar służący do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację; dopuszcza się modernizację niniejszej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla ww. strefy kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

   a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

   b) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niska;

   d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;

4) nieczynny gazociąg relacji Tłoczna Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 250, dla którego nie wyznacza się stref kontrolowanych.

6. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;

2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu takich ustaleń.

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.

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

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Lubomierz

Marek Ciereszko

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/12/2024
Z DNIA 03.06.2024 r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU CHMIELEN

RYSUNEK PLANU W SKALI 1 : 1000

N

0 m 10 m 25 m 50 m

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1MN-MWW-ML — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- U — TEREN USŁUG
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 24m — WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

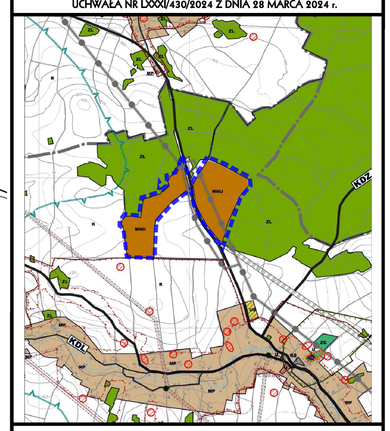
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500 MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- GAZOCIĄG DN 250 MPa WYŁĄCZONY Z EKSPLOATACJI
- STREFA REZERWOWANA DLA EWENTUALNEJ LOKALIZACJI ODCINKA DROGI GŁÓWNEJ ORAZ ZWIĄZANEGO Z NIĄ UKŁADU DROGOWEGO

1MN-MWW-ML
1U
1ZN
1KR
2MN-MWW-ML
2KR
2ZN
3KR
3MN-MWW-ML
4ZN
3ZN

droga krajowa nr 30

Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG 2176)
Licencja dla mapy ewidencji gruntów w postaci wektorowej oraz mapy zasadniczej rastrowej wydana przez Starostę Lwóweckiego nr GK-OG.6642.120.2023_0212_P

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LUBOMIERZ
UCHWAŁA NR XXXIX/203/17 RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2017r.,
ZMIANY: UCHWAŁA NR LXXXI/429/2024 Z DNIA 28 MARCA 2024 r.,
UCHWAŁA NR LXXXI/430/2024 Z DNIA 28 MARCA 2024 r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

OZNACZENIA TERENÓW

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE JEDNOSTKI TERENOWE
- MNU — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- STREFA REZERWOWANA DLA EWENTUALNEJ LOKALIZACJI ODCINKA DROGI GŁÓWNEJ ORAZ ZWIĄZANEGO Z NIĄ UKŁADU DROGOWEGO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

Załącznik nr 2 do Uchwały nr III/12/2024
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 03.06.2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023.977 z póź. zm.) Rada Miejska Gminy Lubomierz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń, w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń, Rada Miejska Gminy Lubomierz nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr III/12/2024
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 03.06.2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023.977 z póź. zm.) Rada Miejska Gminy Lubomierz rozstrzyga co następuje:

uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń, nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały nr III/12/2024
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 03.06.2024 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr III/12/2024
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 3 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmieleń

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska Gminy Lubomierz w dniu 29 września 2022 r podjęła Uchwałę Nr LV/308/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części obrębu Chmieleń, która została zmieniona Uchwałą Nr LXVI/355/23 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 14 kwietnia 2023 r. Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/203/17 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 października 2017 r., r wraz z jego zmianami.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
   - MN – MWW – ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
   - U – teren usług;
   - ZN – teren zieleni naturalnej;
   - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, a także zabudowy wielorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej. Ustalono także odpowiednią linię zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych.

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane odpowiednio do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej. Dla każdej działki budowlanej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
   - obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenu MN, ML, MWW - jak dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej; dla terenu U wyklucza się lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej oraz innych lokalizacji wymagających ochrony akustycznej w myśl rozporządzenia w tej sprawie;
   - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
   - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- ze uwagi na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, właściwe jest stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono, że w obszarze planu nie występują: obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków; obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków; stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.
5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla części obrębu Chmieleń, ze względu na uwarunkowania:
   - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
   - powiązania komunikacyjne w układzie dróg dojazdowych i wewnętrznych, powiązanych z drogami powiatowymi i gminnymi;
   - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju jednostek osadniczych ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
   - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
   - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
   - 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;
   - w granicach opracowania planu zlokalizowana jest sieć gazowa:
     - gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Tłoczna Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 500 oraz ciśnieniu MOP 8.4 MPa;
     - dla ww. gazociągu należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę kontrolowaną o szerokości 8,0 m (po 4,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), stanowiącą obszar służący do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację; dopuszcza się modernizację niniejszej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
     - dla ww. strefy kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania: obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia

technicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niska; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
    - nieczynny gazociąg relacji Tłoczna Jeleniów – Dziwiszów o średnicy DN 250, dla którego nie wyznacza się stref kontrolowanych.
- zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
- dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
- w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z wniosku inwestora, który wystąpił o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wynika również z inicjatywy własnej gminy w celu porządkowania ładu przestrzennego gminy Lubomierz. Granicami planu objęto tereny niezainwestowanej części wsi Chmieleń (działki nr 218/2 i nr 255/3, obręb Chmieleń). Obsługa komunikacyjna ww. działek odbywać się będzie z dróg wewnętrznych 1KR, 2KR i 3KR w powiązaniu z układem dróg gminnych, do dróg powiatowych poprzez skrzyżowanie (bez połączenia z drogą krajową nr 30).

Tereny objęte wnioskiem, jak również tereny zainwestowania wiejskiego nie posiadają aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obrębu Chmieleń sporządzono jedynie (w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.) mpzp pod założenie cmentarza we wsi Chmieleń. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego stanowić będzie pierwszy etap porządkowania przestrzeni w obrębie wsi Chmieleń.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
2) Nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez

zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej Chmieleń.

Ad. 2).
Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską Gminy Lubomierz w dniu 25 marca 2021 r. uchwałą nr XXIX/192/21 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 3).
Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej. Nie przewiduje się obciążeń wobec Gminy Lubomierz.
Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.
W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Gminy i Miasta Lubomierz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Odbyła się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.
Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – opinia pozytywna z dnia 03 lipca 2023 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lwówku Śląskim – opinia milcząca.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy

Lubomierz

Marek Ciereszko