UCHWAŁA NR III/10/10
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pokrzywnik, gmina Lubomierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/211/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pokrzywnik, gmina Lubomierz, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz (uchwała Nr XXII/123/96 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 lutego 1996 r.), zmienionego uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 29 grudnia 2010 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1.Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pokrzywnik, gmina Lubomierz, i przyjmuje się ustalenia zawarte w uchwale jako przepisy prawa miejscowego. 2.Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar części wiejskiej gminy Lubomierz w granicach obrębu geodezyjnego wsi Pokrzywnik.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki: 1)załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1:2000; 2)załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; 3)załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1)ciągi piesze – należy przez to rozumieć wydzielone ciągi przeznaczone dla ruchu pieszego, 2)ciągi rowerowe – należy przez to rozumieć wydzielone ciągi przeznaczone dla ruchu rowerowego, 3)drogach niepublicznych – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej z kategorii dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych, 4)korytarze ekologiczne – należy przez to rozumieć ciąg dzikiej roślinności, zadarnione pasy wzdłuż dróg i cieków wodnych, a także nie uprawiane obrzeża pola, które łącząc się z innymi pasami roślinności tworzą sieć, stanowiącą schronienie dla zwierząt, będącą swoistym szlakiem komunikacyjnym dla wielu gatunków roślin i zwierząt; 5)nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie więcej niż ¼ szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren; 6)nieprzekraczalnych liniach zabudowy w obrysie istniejącego budynku - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar istniejącej zabudowy wychodzący poza projektowaną nieprzekraczalną linię zabudowy, na którym to obszarze zakazuje się rozbudowy budynku; 7)obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania; 8)planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte tekście niniejszej uchwały oraz załącznikach, o których mowa w § 2; 9)powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację 10)powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; 11)przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi; 12)przeznaczeniu - należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu; 13)przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu; 14)przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które rozszerza przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu; 15)terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji; 16)uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych; 17)usługach - rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, administracji, kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, agroturystyki, turystyki, itp. 18)usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”; 19)usługach publicznych – rozumie się przez to usługi o charakterze niekomercyjnym; 20)infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki. 2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu: 1)granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy „OW” obserwacji archeologicznej; 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 3)symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu; a)MZ – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej b)RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystyki, c)MN – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, d)MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, e)UP – tereny usług publicznych f)RU – tereny usług produkcji rolnej, g)ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody h)ZLD – dolesienia i)R – tereny rolne bez prawa zabudowy, j)WS – tereny wód śródlądowych powierzchniowych, k)W – tereny cieków i rowów melioracyjnych, l)KD – tereny dróg publicznych, w tym: KDL – drogi publiczne klasy lokalnej KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej m)KDW – teren drogi wewnętrznej - niepublicznej n)EW – tereny infrastruktury technicznej z dziedziny energetyki 4)nieprzekraczalne linie zabudowy; 5)granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, 6)obszar projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz” oraz „Starodrzew nad Jeziorem Pilchowickim”. 2.Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 1.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1.Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1)kształtowanie zabudowy powinna uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa; 2)ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych; 3)ekspozycja obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych; 4)ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych; 5)zakazuje się stosowania siddingu, blach, płyt warstwowych (tzw. „obornickich") oraz innych tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian; 6)przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacjach elementów odblaskowych; 7)zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych; 8)w przypadku uzupełniania zabudowy na terenach zainwestowanych, dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych linii zabudowy, wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi. 2.Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1)na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, 2)zakazuje się umieszczania elementów, o których mowa w pkt 1, na elewacjach obiektów zabytkowych.

Rozdział 2.
Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Teren objęty planem leży w granicach projektowanego Obszaru NATURA 2000 –Specjalnego Obszaru Ochrony „Ostoja nad Bobrem" PLH020054, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 7. Teren objęty planem leży w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 8. Na obszarze objętym planem występuje jeden obiekt uznany za pomnik przyrody, chroniony na podstawie przepisów odrębnych, tj. świerk pospolity, zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym 186/171.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się granicę projektowanych rezerwatów przyrody, tj.: 1)„Dziki Wąwóz"; 2)„Starodrzew nad Jeziorem Pilchowickim; wyznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy szczególne.

§ 10. Na obszarze objętym planem występuje strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią, wyznaczona w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr", dla której obowiązują przepisy szczególne.

§ 11. 1.Ustala się obowiązek zachowania strefy ochronnej od projektowanych linii wysokiego napięcia E110 kV o szerokości 17,5 m od skrajnego przewodu. 2.Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz nasadzeń nowych drzew i krzewów.

§ 12. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1)segregacja odpadów w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami; 2)uciążliwości z prowadzonych działalności nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności; 3)ustala się obowiązek pozostawienia minimum 3 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż wszystkich cieków wodnych i potoków.

§ 13. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich robót związanych z budowlami komunikacyjnymi z organem właściwym w sprawie melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 3.
Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę historycznego układu wsi z dominującą formą układu wsi łańcuchowych, w tym przede wszystkim zachowania układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych.

§ 15. 1.ewidencji zabytków 1)Dom, Pokrzywnik nr 3; 2)Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty figurujące w gminnej Dom, Pokrzywnik nr 6; 3)Dom, Pokrzywnik nr 9; 4)Dom, Pokrzywnik nr 10; 5)Budynek gospodarczy, Pokrzywnik nr 10; 6)Dom, Pokrzywnik nr 11; 7)Stodoła, Pokrzywnik nr 11; 8)Dom (szachulec zabudowany), Pokrzywnik nr 12; 9)Dom zarządcy, Pokrzywnik nr 13; 10)Dom, Pokrzywnik nr 16; 11)Dom, Pokrzywnik nr 21; 12)Dom, Pokrzywnik nr 22; 13)Dom, Pokrzywnik nr 23; 14)Dom, potem budynek gospodarczy (ruina), Pokrzywnik nr 24; 15)Dom, Pokrzywnik nr 25; 16)Budynek gospodarczy I, Pokrzywnik nr 25; 17)Budynek gospodarczy II, Pokrzywnik nr 25; 18)Dom, Pokrzywnik nr 26; 19)Budynek gospodarczy, Pokrzywnik nr 26; 20)Dom, Pokrzywnik nr 28; 21)Stodoła, Pokrzywnik nr 28; 22)Dom, Pokrzywnik nr 32; 23)Dom, Pokrzywnik nr 33; 24)Dom, Pokrzywnik nr 34; 25)Dom, Pokrzywnik nr 35; 26)Remiza strażacka, Pokrzywnik. 2.Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się ochronę konserwatorską, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 1)nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaj pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej; 2)zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki; 3)przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem; 4)przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów; 5)ustala się zakaz stosowania szprosów międzyszybowych; 6)przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału; 7)dla obiektów przeznaczonych do rozbiórki ustala się obowiązek wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz otrzymania pozytywnej ekspertyzy budowlanej wykonanej przez rzeczoznawcę budowlanego na podstawie przepisów odrębnych; 8)dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach przez niego określonych.

§ 16. 1.Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, której przebieg przedstawia rysunek planu. 2.W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczne ukształtowanie wsi. 3.W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek zachowania układu wsi łańcuchowej; 2)obowiązuje zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku na osobno wydzielonej działce. 4.Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 17. 1.Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW", wyznaczoną na rysunku planu, w obrębie której wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi realizowane są zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz po uzgodnieniu z właściwymi terenowo służbami ochrony archeologicznej. 2.Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji ww. inwestycji pod nadzorem archeologicznym, prowadzonym przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu stosownego pozwolenia: 1)przed wydaniem pozwolenia na budowę, 2)przed realizacją inwestycji nie wymagającej pozwolenia na budowę, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 4.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1.Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale II, Ustalenia szczegółowe. 2.Proponowane linie wewnętrznego podziału terenów nie są liniami obowiązującymi. 3.Dopuszcza się wydzielanie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej. 4.Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych. 5.Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

§ 19. 1.Ustala się minimalną powierzchnię działki: 1)dla terenów zabudowy zagrodowej – 2500 m2 z tolerancją 5%, 2)dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m2, 3)dla terenów zabudowy usługowej – 250 m2, 4)dla terenów agroturystyki - 3000 m2, 5)dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych– 4000 m2 2.Ustala się minimalną szerokość frontu działki: 1)dla terenów zabudowy zagrodowej – 30 m, 2)dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 25 m, 3.Dopuszcza się wtórne podziały działek mające na celu poprawę warunków zamieszkania i funkcjonalności istniejącej zabudowy oraz wydzielenie odrębnej działki budowlanej, jeśli zostaną zachowane parametry określone w ust. 1 i 2 oraz w Rozdziale 7. 4.Dla pojedynczych działek, wydzielonych geodezyjnie przed uchwaleniem niniejszego planu, a znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

Rozdział 5.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie będących obiektami budowlanymi.

Rozdział 6.
Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 21. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1)dopuszcza się przerwanie linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej; 2)zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekiem wodnym; 3)obowiązek zachowania układu wsi łańcuchowej w sposób pozwalający na lokalizację wejść do budynków od strony dłuższej elewacji budynku. 4)ustala się obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków; 5)ustala się co najwyżej dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, 6)obowiązują wysokie symetryczne dachy dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, łupkiem, o kącie nachylenia połaci dachowych 45-55 o, 7)dopuszcza się zastosowanie łupka sztucznego jako wykończenie dachów lub szczytów, 8)ustala się opierzenia ścian szczytowych łupkiem lub deskami z zachowaniem pionowego układu deskowania; 9)ustala się obowiązek zachowania wydłużonej bryły budynku z wejściem zlokalizowanym w ścianie kalenicowej; 10)w wyjątkowych przypadkach, tj. dla funkcji: usługi, hotel, turystyka, dopuszcza się możliwość wykonania niższej dobudowy; 11)obowiązują następujące ustalenia w zakresie konstrukcji i użycia materiałów: dostosowanie konstrukcji ścian zewnętrznych do funkcji pomieszczeń (ścian drewnianych – części mieszkalnej, murowanych – w sieni i części inwentarskiej, ryglowych lub oszalowanych deskami – w części gospodarczej) tj. występowanie konstrukcji mieszanych-przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowanych, 12)obowiązują opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynk lub drewniane (w części drewnianej); 13)ustala się obowiązek wyposażenia budynków w okna drewniane, prostokątne pionowo z podziałem na kwatery; 14)dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze; 15)zakazuje się stosowania okładzin na elewacji z PCV, ocieplenia z zewnątrz budynków konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej poprzez zasłonięcie konstrukcji drewnianej; 16)obowiązuje jasna kolorystyka, tj. ściany białe lub jasne pastelowe.

§ 22. 1.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami MZ, RM, MN, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia terenu jako powierzchnię biologicznie czynną: a)co najmniej 70% - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b)co najmniej 50% - w przypadku zabudowy zagrodowej; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,4; 3)powierzchnia użytkowa usług nieuciążliwych wbudowanych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; 4)ustala się co najwyżej dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe; 5)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem. 2.Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,6; 3)powierzchnia użytkowa usług nieuciążliwych wbudowanych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; 4)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem. 3.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami RU, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,4. 4.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 40% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,8; 3)ustala się co najwyżej dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe.

Rozdział 7.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią do rodzaju przeznaczenia terenu ilość miejsc parkingowych.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w momencie uchwalania planu funkcji terenu.

§ 24. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MZ – 17MZ, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa zagrodowa, b)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, b)infrastruktura techniczna; 3)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 18 i § 19 oraz na rysunku planu; 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 21 i § 22; 5)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01RM – 06RM, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)agroturystyka, b)usługi nieuciążliwe wbudowane związane z prowadzoną działalnością rolniczą, c)infrastruktura techniczna; 2)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 19 oraz na rysunku planu; 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 21 i § 22; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 3)dotyczące komunikacji: c)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, d)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, e)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 26. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN – 05MN, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, b)infrastruktura techniczna; 2)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 18 i § 19 oraz na rysunku planu; 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 21 i § 22; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach szczególnych. 3)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01MW, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, b)infrastruktura techniczna; 3)dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; 4)obowiązuje strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której ustalenia zawarte zostały w § 16; 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 21 i § 22; 6)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych. 7)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UP oraz 02UP, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 3)ustala się całkowity zakaz podziału; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 5)dotyczące komunikacji: a)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 20 m2 powierzchni użytkowej obiektu, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 29. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01RU, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)produkcja roślinna, b)produkcja zwierzęca, c)hodowla rybna, d)stawy hodowlane; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zabudowa mieszkaniowa związana z działalnościami wymienionymi w pkt. 1), b)zieleń urządzona c)infrastruktura techniczna; 3)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 18 i § 19 oraz na rysunku planu; 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 21 i § 22; 5)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 30. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZN - 08ZN, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)lasy chronione, b)zadrzewienia; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)drogi leśne, b)infrastruktura techniczna, c)urządzenia melioracji wodnej; 3)obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m; 4)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej; 5)wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 31. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 01ZLD - 08ZLD, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: dolesienia, 2)przeznaczenie uzupełniające: a)drogi leśne, b)infrastruktura techniczna, c)urządzenia melioracji wodnej; 3)obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m; 4)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej; 5)wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 32. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01R – 11R, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)uprawy polowe i ogrodnicze, b)łąki i pastwiska; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)infrastruktura techniczna, b)urządzenia melioracji wodnej, c)drogi transportu rolnego; 3)dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych 4)dopuszcza się dolesienia oraz zadrzewienia, szczególnie w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych oraz cieków wodnych za wyjątkiem terenów, na których udokumentowane zostały chronione siedliska Natury 2000; 5)w przypadku zaprzestania użytkowania terenu pod przeznaczenia wymienione w ust.2 i 3, ustala się rekultywację terenu w kierunku rolnym, leśnym; 6)zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 33. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01WS – 02WS, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe, 2)dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń gospodarki wodnej.

§ 34. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01W – 07W, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: cieki i rowy melioracyjne, 2)dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń gospodarki wodnej 3)dopuszcza się zmianę przebiegu cieków i rowów po uzyskaniu zgody właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

§ 35. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01EW, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: stacja bazowa dla wyprowadzenia mocy z istniejących Elektrowni wodnych; 2)dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych; 3)ustala się strefę ograniczonego użytkowania od stacji bazowej w odległości 17,5 m od granicy przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 36. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzenia: 1)Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDL, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi publiczne b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m; c)dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych, d)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; e)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, f)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów; 2)Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD - 04KDD, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi publiczne b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m; c)dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych, d)w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego; e)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; f)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, g)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów. 3)Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDW, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi niepubliczne b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6÷10 m; c)dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego; d)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; e)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, f)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 37. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1)lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów ulic, za zgodą ich zarządcy; 2)dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów; 3)zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku; 4)w zakresie zaopatrzenia w wodę: a)ustala się docelowo wyposażenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania; b)do czasu budowy sieci, o której mowa w lit. a, dopuszcza się lokalne ujęcia ze źródeł oraz studni; c)zachowuje się urządzenia, o których mowa w lit. b, jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych i produkcji rolnej, d)zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń, e)ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyle wody; 5)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a)ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji, związanych z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej, z zarządcą sieci b)dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych, c)zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia, d)nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV i niskiego napięcia 0,04kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci e)wszelkie koszty związane z odstępstwami od przyjętych na danym terenie standardów ponosi wnioskujący o zmianę, f)ustala się obowiązek prowadzenia nowej sieci elektroenergetycznej wzdłuż układów komunikacyjnych, g)dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi, po uzyskaniu zgody właściciela sieci oraz właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii, h)w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będącymi własnością Energia Pro, należy przewidzieć rezerwę terenu pod ich przebudowę, i)zobowiązuje się inwestora do przebudowy linii (likwidacja kolizji) na własny koszt, j)wzdłuż nowych ciągów komunikacyjnych należy przewidzieć pas zielenie dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej, k)W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych 20 kV wraz z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia. l)W przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,04kV należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi. m)Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych SN. n)Do działki przeznaczonej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu od strony układu komunikacyjnego. o)Ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji działki pod stację transformatorową z odpowiednią właściwo instytucją energetyczną. 6)w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: a)docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów, b)dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, do czasu włączenia noworealizowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a, c)ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi; 7)w zakresie odprowadzenia wód opadowych - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych w granicach działki, 8)w zakresie zaopatrzenia w gaz: a)dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny, b)ustala się obowiązek prowadzenia sieci gazowej wyłącznie na terenach ogólnodostępnych oraz pasach zieleni, chodnikach i drogach, c)dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny zainwestowania, wyłącznie za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania oraz możliwości późniejszego zagospodarowania, 9)dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne, wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wysokoenergetyczne paliwo stałe; 10)zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych wykorzystujących energię wiatrową, 11)ustala się zakaz wykraczania uciążliwości spowodowanych obiektami, o których mowa w pkt 9), poza granice działki na której się znajdują, 12)obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora; 13)utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 9; 14)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych; 15)w zakresie telekomunikacji: a)utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich, b)dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych na terenach usługowych i rolniczych przy spełnieniu wymogów: - powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekroczyć 100m2, - odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów o przeznaczeniu w planie dopuszczającym lokalizację takich budynków, nie może być mniejsza niż 100m. c)ustala się obowiązek

każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w zakresie kolizji z urządzeniami zarządcy.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 38. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

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

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

W dniu 25 marca 2009 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz przystąpiła uchwałą nr XLIII/211/09 do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pokrzywnik. Procedura związana z opracowaniem projektu miejscowego planu, została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 712 z późn. zm.). Na etapie opiniowania i uzgodnień projekt planu wstępnie nie uzyskał akceptacji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska ze względu na fakt występowania siedlisk chronionych Natury 2000 na wielu terenach przeznaczonych do zmiany pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym skorygowano projekt planu wyłączając spod zabudowy tereny wszystkich wskazanych siedlisk. Zmieniony zgodnie z wytycznymi RDOŚ projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie, i w tej formie przedstawiony do publicznego wglądu. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Lubomierz

Romuald Achramowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/10/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2011 r.
Zalacznik1.doc

011 02 Pokrzywnik UCHWALA MPZP zał 2i3 101221

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/10/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

Podsumowanie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/10/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2011 r.
Zalacznik3.jpg

Mapa