

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Radoniów

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) 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) w związku z art. 67 ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz Uchwały Nr LXX/383/23 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radoniów, 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 uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radoniów (tereny położone pomiędzy drogą krajową nr 30, drogą powiatową 2511D i granicą z gminą Gryfów Śląski), zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach 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 usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej oraz dopuszczeniem działalności związanej z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz myjni samochodowych, stacji paliw i punktu ładowania pojazdów elektrycznych.

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

§ 3.

1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: MNW – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług.
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 ład 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) zielen 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 i usługowej o powierzchni mniejszej lub równej 35 m²;
 - 8) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych o wysokości powyżej 15,0 m;
 - 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
 - 10) zakaz stosowania pokryć dachowych w postaci papy, gontu bitumicznego, blachodachówki;
 - 11) 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) obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenu MNW – U - jak dla terenów zabudowy mieszkalno - usługowej;
- 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) w przypadku lokalizacji działalności związanej z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz myjni samochodowych i stacji paliw należy na granicy działki wprowadzić zieleń izolacyjną (minimum 1 szpaler drzew);
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od strony drogi krajowej należy wprowadzić zieleń izolacyjną (minimum 1 szpaler drzew);
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 9) 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 1MNW – U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z ustaleniami ust. 3;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie gabarytów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych istniejących budynków;
 - 3) w obiektach usługowych możliwość realizacji lokali mieszkalnych na kondygnacjach poza parterem;
 - 4) 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: 0,90;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego, usługowego: do 10,0 m;
 - 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 7,0 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°; dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3;
 - 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

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.

§ 9.

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.

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie od 70° do 110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

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

§ 11.

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

2. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

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

§ 12.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych przyległych do granic opracowania;
 - 2) ustala się zakaz nowej obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej nr 30.
2. Dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
3. 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 usługowej - 1 m.p./50 m² p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
 - 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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, 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. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz budowę i przebudowę 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.
7. 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.

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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

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.

§ 15.

Plan ustala stawkę **procentową w wysokości 25%**, 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

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz.

§ 17.

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