

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Lubin

z dnia

2023 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lubin dla obrębu Chróstnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr XIX/190/2020 z dnia 11 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróstnik, ze zmianą uchwałą Nr XXXVII/373/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 14 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/190/2020 Rady Gminy Lubin z dnia 11 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Chróstnik, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin, Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróśtnik, uchwalony uchwałą Nr XXXII/210/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Chróśtnik, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.05.2016 r. poz. 2581, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zastępuje w granicach na nim określonych odpowiednią część załącznika nr 1 do uchwały Nr XXXII/210/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obszaru Chróstnik.

3. W uchwale Nr XXXII/210/2016 Rady Gminy Lubin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębów Chróstnik wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 6 pkt. 5) lit. c) otrzymuje brzmienie: **„dla terenów oznaczonych symbolami MN/U oraz MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,”**;
- 2) w § 9 dodaje się pkt 7) o treści: **„dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne,”**;
- 3) w § 9 dodaje się pkt 8) o treści: **„w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 7 obowiązują następujące ustalenia:**

- a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,

- b) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
- c) w przypadku skablowania sieci, pasy technologiczne przestają obowiązywać.”;
- 4) w § 13 pkt. 3) po słowach „MN/U i U” dodaje się słowa: „oraz MN-U”;
- 5) po § 16 dodaje się § 16a o treści:

„§ 16a ust. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 33MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dojazdy.

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

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

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- b) dla terenu 33MN wyklucza się zabudowę szeregową,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
- f) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,
- g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
- h) istniejące budynki mogą być rozbudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,
- i) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i muszą mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
- j) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
- k) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.”;

6) po § 17 dodaje się § 17a o treści:

„§ 17a ust. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) zabudowa usługowa, w tym usług publicznych – z zakresu edukacji – przedszkole, żłobek;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojazdy,
- b) parkingi,
- c) zieleni urządzonej,
- d) place zabaw.

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

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

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
- d) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglonym, brązowym lub szarym,
- e) dla budynków usług publicznych – przedszkole, żłobek dopuszcza się dowolne formy dachu,
- f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne.”;

7) w § 26:

- a) w ust. 1 słowa „US1” zastępuje się słowami: „**1US**”;
- b) w ust. 1 pkt. 1 otrzymuje brzmienie: „**1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji**”;
- c) w ust. 2 słowa „Na terenach, o których” zastępuje się słowami: „**Na terenie, o którym**”;

8) w § 43 ust. 2 pkt. 1 lit. e słowa „KDW50” skreśla się. §

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są: *)

- 1) Rysunek zmiany planu – załącznik nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania
- załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne GML - załącznik nr 4.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

*) załączniki 2 – 4 zostaną dołączone odpowiednio w dalszej części procedury

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Gminy Lubin

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin dla obrębu Chrótnik

Rada Gminy Lubin podjęła uchwałę Nr XIX/190/2020 z dnia 11 maja 2020 r. ze zmianą uchwałą Nr XXXVII/373/2022 z dnia 14 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Chrótnik.

Na podstawie powyższej uchwały dokonuje się zmiany ustalenia przeznaczenia części terenu oznaczonego dotychczas symbolem US1 oraz terenu oznaczonego dotychczas symbolem KDW50 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Zmiana planu uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Zmiana planu uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi zmiany planu.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań przestrzennego kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lubin, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Lubin Nr XXXVII/372/2022 z dnia 14 marca 2022 r.

Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej, zmiana aktu prawa miejscowego polega na uchyleniu niektórych jego przepisów, zastąpieniu niektórych jego przepisów przepisami o innej treści lub brzmieniu albo na dodaniu do niego nowych przepisów, zaś akt zmieniający może zawierać jedynie przepisy uchylające, przepisy zastępujące lub przepisy uzupełniające przepisy aktu prawa miejscowego zmienianego.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jaki jest on uchwalany, to jest w trybie art. 17 tej ustawy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia się odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu zmiany planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń zmiany planu nie przyczyni się do powstania uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Stwierdzono, że w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmian przeznaczenia terenu nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym z zamiarem realizacji przedszkola na terenie oznaczonym symbolem MN-U wystąpią inwestycje z zakresu zadań własnych Gminy, wymagające uwzględnienia w budżecie Gminy.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubin.