

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LUBAŃ**

z dnia 5 stycznia 2023 r.

**w sprawie**

**PROJEKT**

**uchwalenie**

**UCHWAŁA NR ...../2023**  
**RADY GMINY LUBAŃ**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Jałowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/248/2021 z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Jałowiec, zmienionej uchwałą Nr LI/266/2021 r. Rady Gminy Lubań z dnia 29 listopada 2021 roku,

**RADA GMINY LUBAŃ po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań” zatwierdzonego uchwałą Nr XV/124/2016 Rady Gminy Lubań z dnia 22 kwietnia 2016 r., z późniejszymi zmianami**

**u c h w a l a, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Jałowiec, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

6. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol terenu,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) obowiązująca linia zabudowy,
  - f) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, tożsama z granicą strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - d) strefa odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) oznaczenia informacyjne:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
  - b) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - c) powierzchnia terenu w hektarach.

## **§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:**

- 1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,

b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku.

### **§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 3) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi nie większa niż 15 m za wyjątkiem słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
  - b) blaszanych budynków gospodarczych i garaży za wyjątkiem wykończeń elewacji o drewnopodobnej strukturze i dwuspadowym dachu;
- 4) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, w której obowiązują następujące ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN**:
  - a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
  - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
  - c) obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;
- 5) dla zabudowy istniejącej ustala się:
  - a) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
  - b) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
  - c) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
  - d) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i małej architektury.

### **§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;
- 2) tereny **MN** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) na części obszaru planu znajdują się obiekty, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Numer	Rodzaj Obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Jałowiec	park	-	park	557/863/J	04.02.1985

2) na obszarze objętym opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązują przepisy odrębne;

3) na obszarze objętym opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, w której:

a) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy.

#### **§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych: **KDD**,

b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**;

3) na terenach o których mowa w pkt. 2:

a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym,

b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,

d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

#### **§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 obowiązuje:

a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,

b) wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych 1%, wynikające z map zagrożenia powodziowego,

c) zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,

- d) zabezpieczenie przed wodami powodziowymi istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji,
  - e) montaż instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obowiązuje:
- a) zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy i realizacji wolnostojących odnawialnych źródeł energii,
  - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne;
- 4) część terenów znajduje się w strefie odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

#### **§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 1000m<sup>2</sup> dla terenów MN,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla terenów U,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla terenów MN,
  - b) 15 m dla terenów U,
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

#### **§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
  - a) drogi publiczne dojazdowe (KDD),
  - b) droga wewnętrzna (KDW),
  - c) drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,
  - c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - d) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

- b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
    - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) dla zabudowy usługowej, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
    - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
    - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

**§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:
    - siecią kanalizacji deszczowej,
    - do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz;
  - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się stosowanie wolnostojących odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW oraz odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
- 10) w zakresie odpadów obowiązuje:
- a) zakaz składowania odpadów,
  - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
    - odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
    - odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności,
  - c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 11) w zakresie melioracji ustala się:
- a) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę systemów melioracyjnych,
  - b) budowę sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  - c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

**§ 12. Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego - tereny dróg publicznych: KDD.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
  - c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,

- d) tereny **1.MN**, **2.MN** oraz części terenu **3.MN** znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2 i 3,
- e) część terenu **3.MN** znajduje się w strefie odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
  - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 5 m,
  - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
- e) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,1,
  - maksymalna – 0,4,
- f) geometria dachu:
- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe,
  - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
- c) teren znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:



- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,6,

e) geometria dachu:

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglonym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U, 2.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- b) teren **1.U** i część terenu **2.U** znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 i 2;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 10 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,10,
  - maksymalna - 1,00,
- d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 9 m do 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW**, **2.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
    - **1.KDW** od 4.5 m do 9 m,
    - **2.KDW**, od 5 m do 7 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

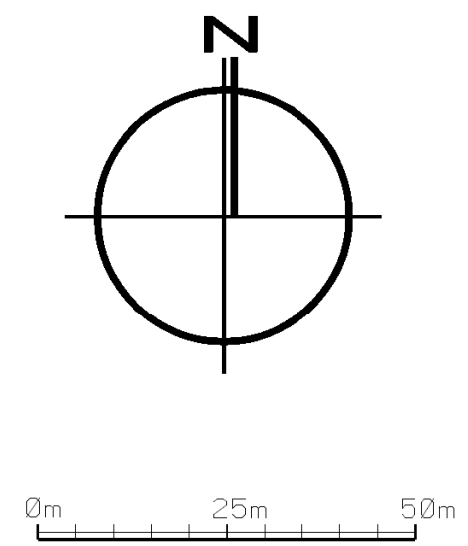
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

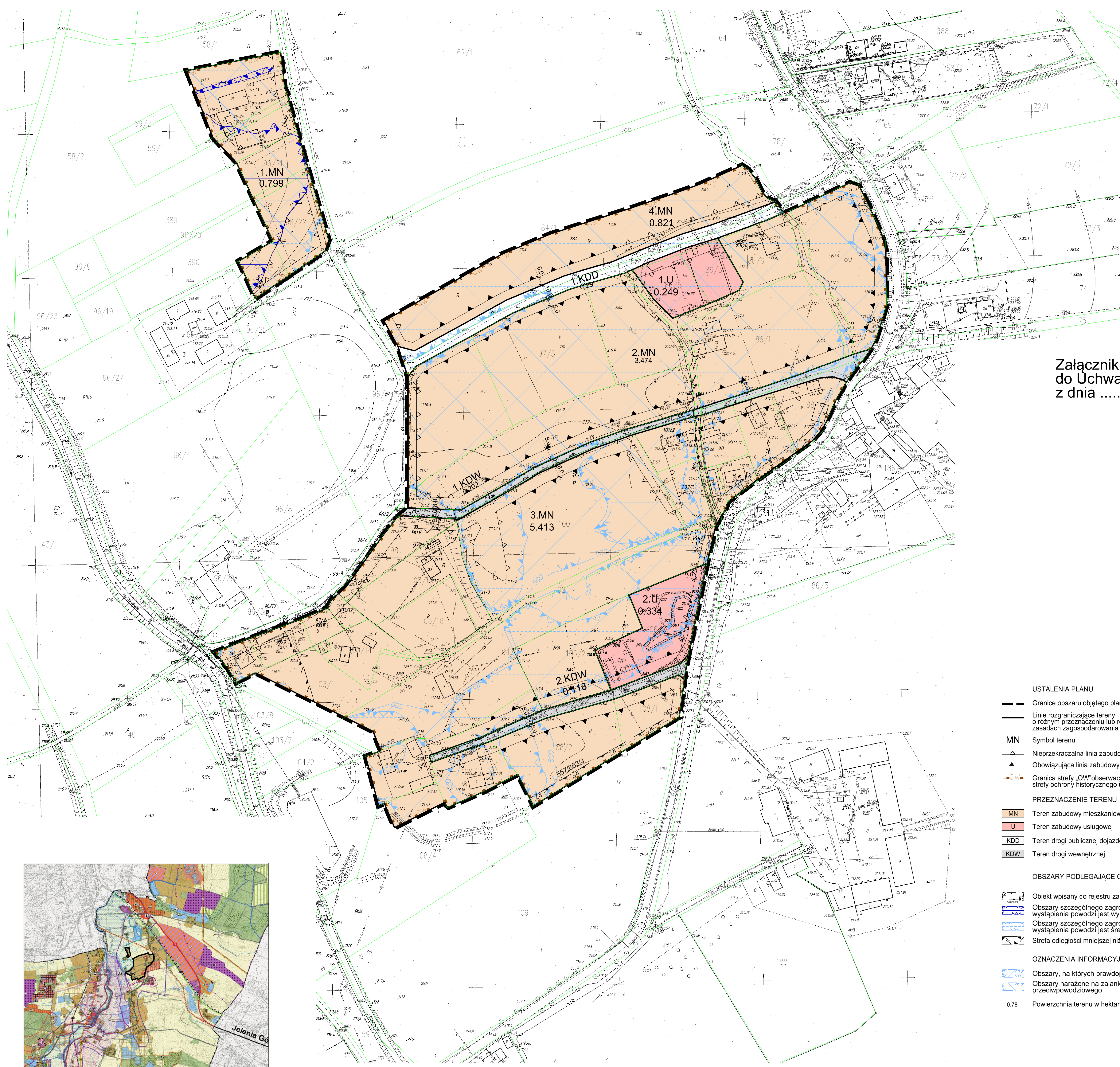
**Przewodniczący Rady Gminy Lubań**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ DLA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE JAŁOWIEC

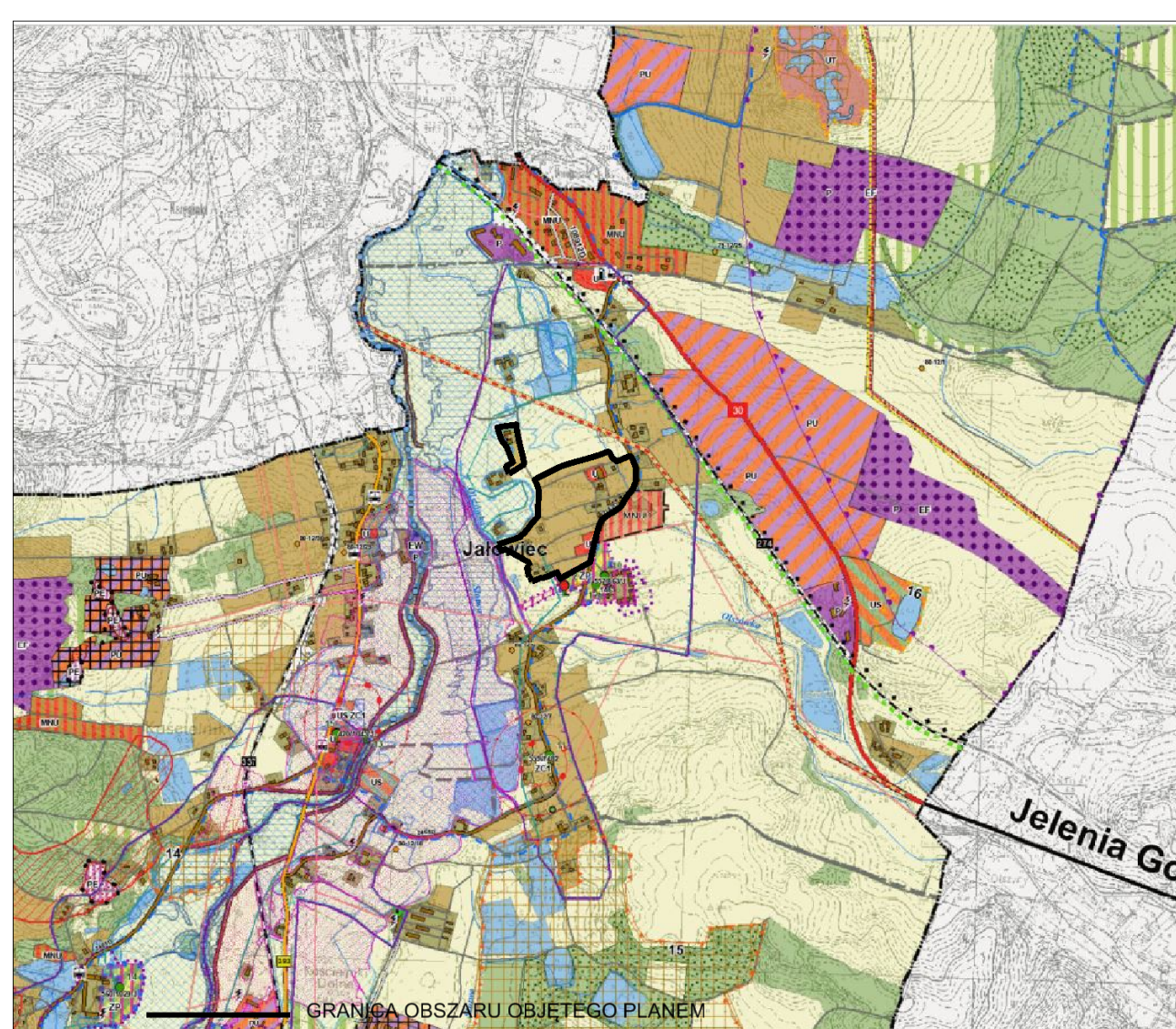
RYSUNEK PLANU  
skala 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ...../2023  
z dnia .....2023 r.



- USTALENIA PLANU**
- Granice obszaru objętego planem miejscowym
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - MN** Symbol terenu
  - ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - ▲ Obowiązująca linia zabudowy
  - Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, tożsama z granicą strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U** Teren zabudowy usługowej
  - KDD** Teren drogi publicznej dojazdowej
  - KDW** Teren drogi wewnętrznej
- OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar)
  - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
  - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
  - Strefa odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- Obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
  - Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
  - 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach



WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ,  
UCHWAŁA NR XVII/24/2016 RADY GMINY LUBAŃ Z DNIA 22 KWIEŹNIA 2016 R. O PODNIESIENIU GRANIC

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Gminy Lubań  
z dnia ... stycznia 2023 r.

***Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu***

Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Jałowiec nie wniesiono uwag.

***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.***

**§ 1.** W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

**§ 2.** Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

**§ 3.** Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Gminy Lubań  
z dnia ... stycznia 2023 r.

***Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.)***

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XLVII/248/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań dla wyodrębnionych terenów położonych w obrębie Jałowiec, zmienionej uchwałą Nr LI/266/2021 r. Rady Gminy Lubań z dnia 29 listopada 2021 roku. Na podstawie tych uchwał w dniu 9 grudnia 2021 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubań oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu.

Dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu obowiązuje aktualnie *miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, obejmujący obręb Jałowiec uchwalony uchwałą Nr XXXIX/216/2021 Rady Gminy Lubań z dnia 5 maja 2021 r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 18.05.2021 r. Poz. 2418.)*,

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności planu i jego zmian, w częściach znajdujących się w granicach obszaru objętego niniejszym projektem.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązującego planu w dostosowaniu do aktualnych map zagrożenia powodziowego z 2020 r.

Plan sporządzono w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1 Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 oraz §8 uchwały. Jednocześnie w planie miejscowym zakłada się rozwój terenów zabudowanych, co związane jest ze zmniejszeniem przestrzeni rolniczej. Wymagana procedura wyłączenia części gleb z produkcji rolnej została przeprowadzona w pierwotnym, zmienianym planie;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 5 uchwały;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* – o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696); – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto

dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki będą stanowić dochód własny gminy;

7) *prawa własności* – zostały spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostaną spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wskazanie w §12 obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone w dniu 9 grudnia 2021 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego wpłynęły jedynie wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające w trybie art. 17 ust. 2.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 4 sierpnia 2022 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 12 sierpnia 2022 roku do 6 września 2022 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Lubań, w dniu 6 września 2022 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego uwagi nie wpłynęły. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 18 listopada 2022 r. do 12 grudnia 2022 r.. W dniu 22 listopada 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. W określonym terminie tj. do 27 grudnia 2022 r. uwagi nie wpłynęły;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia prawidłowości przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

1.2 Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że *ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne*, zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.



Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

1.3 Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* - zostały spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - zostały spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* - zostały spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §10 uchwały ustalenia;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego* zostały spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w odpowiednim stosunku dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

W 2012r. została sporządzona „Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubań” następnie Rada Gminy Lubań w dniu 2 marca 2012 r. podjęła uchwałę nr XVIII/97/2012 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla gminy Lubań, w której stwierdza się potrzebę zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań przyjętego uchwałą Nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 r. oraz części jego późniejszych zmian uchwalonych w latach 2008-2009. oraz dnia 29 marca 2012 r. podjęła uchwałę Nr XIX/104/2012 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań i. Podjęte działania planistyczne są więc zgodne z zapisami ww. uchwał.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).

W marcu i kwietniu 2022 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. wymagane uzgodnienia zostały uzyskane.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 12 sierpnia 2022 roku do 6 września 2022 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 września 2022 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 21 września 2022 roku nie złożono uwag. W związku z kolejną aktualizacją map zagrożenia powodziowego jaka miała miejsce w 2022 r. wprowadzono niezbędne korekty oraz ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie tj. ponowiono uzgodnienie oraz ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2022 r. do 12 grudnia 2022 r.. W dniu 22 listopada 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. W określonym terminie tj. do 27 grudnia 2022 r. uwagi nie wypłynęły.

W projekcie planu nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań (uchwała nr XV/124/2016 Rady Gminy Lubań z dnia 22 kwietnia 2016 r., z późniejszymi zmianami), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój miejscowości Jałowiec, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.