



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 14 września 2015 r.

Poz. 5357

### UCHWAŁA\* NR IX/68/2015 RADY GMINY LUBIEŃ

z dnia 4 września 2015 roku

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień dla terenu położonego w miejscowości Lubień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) Rady Gminy Lubień stwierdza, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień przyjętego Uchwałą Nr LII/239/2014 Rady Gminy Lubień w dniu 19.05 2014r. i uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień przyjętego Uchwałą Nr XXVII/122/2012 Rady Gminy Lubień w dniu 28 września 2012r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 października 2012r. poz. 5391) z późniejszymi zmianami dla terenu położonego w miejscowości Lubień, zwaną dalej „zmianą planu”, w zakresie określonym uchwałą Nr V/26/2015 Rady Gminy Lubień z dnia 11 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień. Przedmiotem zmiany planu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Granice zmiany planu zostały określone w załączniku graficznym do Uchwały V/26/2015 Rady Gminy Lubień z dnia 11 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst zmiany planu, który zawiera:

- 1) w rozdziale I - przepisy ogólne;
- 2) w rozdziale II - zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarze zmiany planu;
- 3) w rozdziale III - przeznaczenie terenu oraz ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy;
- 4) w rozdziale IV - zasady rozwoju infrastruktury technicznej;
- 5) w rozdziale V - przepisy końcowe.

2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 obejmujący rysunek zmiany planu, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu.

---

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3. Do niniejszej uchwały nie dołączono:

- 1) załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone żadne uwagi do projektu zmiany planu,
- 2) załącznika określającego sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, gdyż nie zachodzi sytuacja konieczności realizacji zadań własnych gminy w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Lubień, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej;

2. **zmianie planu** - należy przez to rozumieć zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z rysunkiem zmiany planu;

3. **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2000;

4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5. **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą przypisanymi wyłącznie do tego terenu;

6. **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenu o danym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania; granica terenu objętego zmianą planu pokrywa się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowywanej zmiany planu;

7. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony zmianą planu jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:

- 1) zieleń urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
- 2) urządzenia budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;

8. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i będzie realizowany na warunkach określonych w zmianie planu;

9. **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi terenu i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w tekście zmiany planu, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej terenu;

11. **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

12. **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;

13. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;

14. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

15. **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku,

16. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;

17. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

18. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;

19. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

20. **urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć wolnostojące konstrukcje przestrzenne służące do umieszczania na nich reklam lub informacji;

21. **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

22. **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w § 2 ust.1 pkt 3 przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;
- 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt.8.

5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

6. Granica obszaru objętego zmianą planu pokrywa się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowywanej zmiany planu.

7. Elementy stanowiące ustalenia zmiany planu oznaczone na rysunku zmiany planu:

- 1) **linie rozgraniczające** – wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania; teren posiada cyfrę i symbol literowy, stanowiący odnośnik do ustaleń tekstu zmiany planu. Teren o ustalonym w planie przeznaczeniu jest określony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi. Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu oznaczono w zmianie planu symbolem literowym: **1MN** – teren zabudowy jednorodzinnej,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia opisana w tekście zmiany planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej, w tym jego części podziemnych, naziemnych i nadziemnych (tj schodów, ganku, balkonu, wykusza, tarasu itp). W sytuacji nie wrysowania na rysunku zmiany planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej mogą być lokalizowane obiekty od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne.

8. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku zmiany planu:

- 1) **Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu** zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/299/12 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 27.02.2012r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1194 z dnia 20.03.2012r.) zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 25.03.2013 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3130 z dnia 24.04.2013r.)- obejmuje cały obszar objęty zmianą planu;
- 2) **Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 445 – Zbiornik warstw Magura (Babia Góra)** obejmuje cały obszar objęty zmianą planu.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE ZMIANY PLANU**

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu objętego zmianą planu nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W celu ochrony szczególnych walorów przyrodniczych i kulturowych, w związku z położeniem obszaru zmiany planu w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zakazy, nakazy oraz zalecenia zawarte w Uchwale Nr XVIII/299/12 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 27.02.2012r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1194 z dnia 20.03.2012r.) zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Woj. Małop. z dnia 25.03.2013 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3130 z dnia 24.04.2013 r.)

3. Obszar objęty zmianą planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 445 Zbiornik warstw Magura (Babia Góra). Wszelka działalność w obszarze objętym GZWP musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

4. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej – przez Które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

5. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) Zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) Zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

6. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

7. W obszarze zmiany planu zabrania się prowadzenia działalności, która dla terenów sąsiadujących wywołuje lub może wywoływać uciążliwości dla otoczenia, to jest takich, które mogą spowodować przekraczanie standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

8. Ustala się, iż w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

9. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem zasad ustalonych w niniejszej zmianie planu, w tym, iż:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej wynosi 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość nowowydzielonej działki wynosi 16 m;

10. Ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego - 5m.

11. Tereny położone w obszarze objętym zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu.

12. W obszarze zmiany planu zabrania się realizacji urządzeń reklamowych.

13. Realizacja ustaleń zmiany planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej, w przypadku wystąpienia gatunków objętych ochroną gatunkową należy uzyskać zgodę na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, jest możliwe w ściśle określonych przypadkach.

### Rozdział 3.

#### PRZEZNACZENIE TERENU ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 6. 1. Wyznacza się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** **podstawowym** przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinna.

2. Jako przeznaczenie **uzupełniające** w terenie zabudowy jednorodzinnej, ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg, dojazdów niewydzielonych i zatok postojowych;
- 3) budynków gospodarczych i garaży.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu zabudowy jednorodzinnej 1MN z drogi lokalnej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu.

5. W celu osiągnięcia pożądaných efektów funkcjonalno - przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków – 10,5m;
- 2) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°; z dopuszczeniem możliwości przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4,5 metra,
- 3) możliwość realizacji doświetleń w dachach w postaci lukarn lub okien połaciowych;
- 4) zasadę, aby pokryciem dachów spadzistych była dachówka, elementy o fakturze dachówek;
- 5) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ściany zewnętrzne budynków; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np.: intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

6. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego w terenie zabudowy jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

7. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie zabudowy jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,10 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,4.

8. Ustala się wskaźnik miejsc parkingowych - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Nie ustala się konieczności wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca te należy realizować w ramach potrzeb.

9. Ustala się zakaz nieuzasadnionego usuwania i przycinania istniejącego drzewostanu;

10. Ustala się konieczność realizacji 4m pasa zieleni izolacyjnej lub konieczność zastosowania innego rozwiązania technicznego zapewniającego ochronę akustyczną terenów 1MN od sąsiadujących terenów produkcyjnych, składów i magazynów (P).]

11. W celu zapewnienia pełnej widoczności na drodze lokalnej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu, ogrodzenie terenu zabudowy jednorodzinnej 1MN należy lokalizować w jego linii rozgraniczającej, dopuszcza się cofnięcia ogrodzenia w głąb działki w sytuacji lokalizacji bramy wjazdowej lub w celu ominięcia istniejących przeszkód (drzew, słupów infrastruktury technicznej, itp.).

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 7. 1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze objętym zmianą planu:

- 1) należy zachować zasady uzbrojenia obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej wsi Lubień, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego poszczególnych inwestycji;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty zmianą planu, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się możliwość wyposażenia terenu objętego zmianą planu w wodę poprzez rozbudowę z istniejącej sieci wodociągowej lokalnej lub z własnego ujęcia (studni).

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i ścieków opadowych lub roztopowych ustala się, iż:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do projektowanej sieci gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków; na okres przejściowy tj do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym opróżnianiem i wywozem na oczyszczalnię ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo do istniejących rowów.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło do celów ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie realizowane w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w źródłach ciepła należy wykorzystywać niskoemisyjne nośniki energii i wysokosprawne urządzenia grzewcze lub stosować technologie i urządzenia zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się otrzymanie energii z rozbudowanej, zlokalizowanej w sąsiedztwie istniejącej sieci.

#### **Rozdział 5.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 8. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych zmianą planu, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) w wysokości 25%.

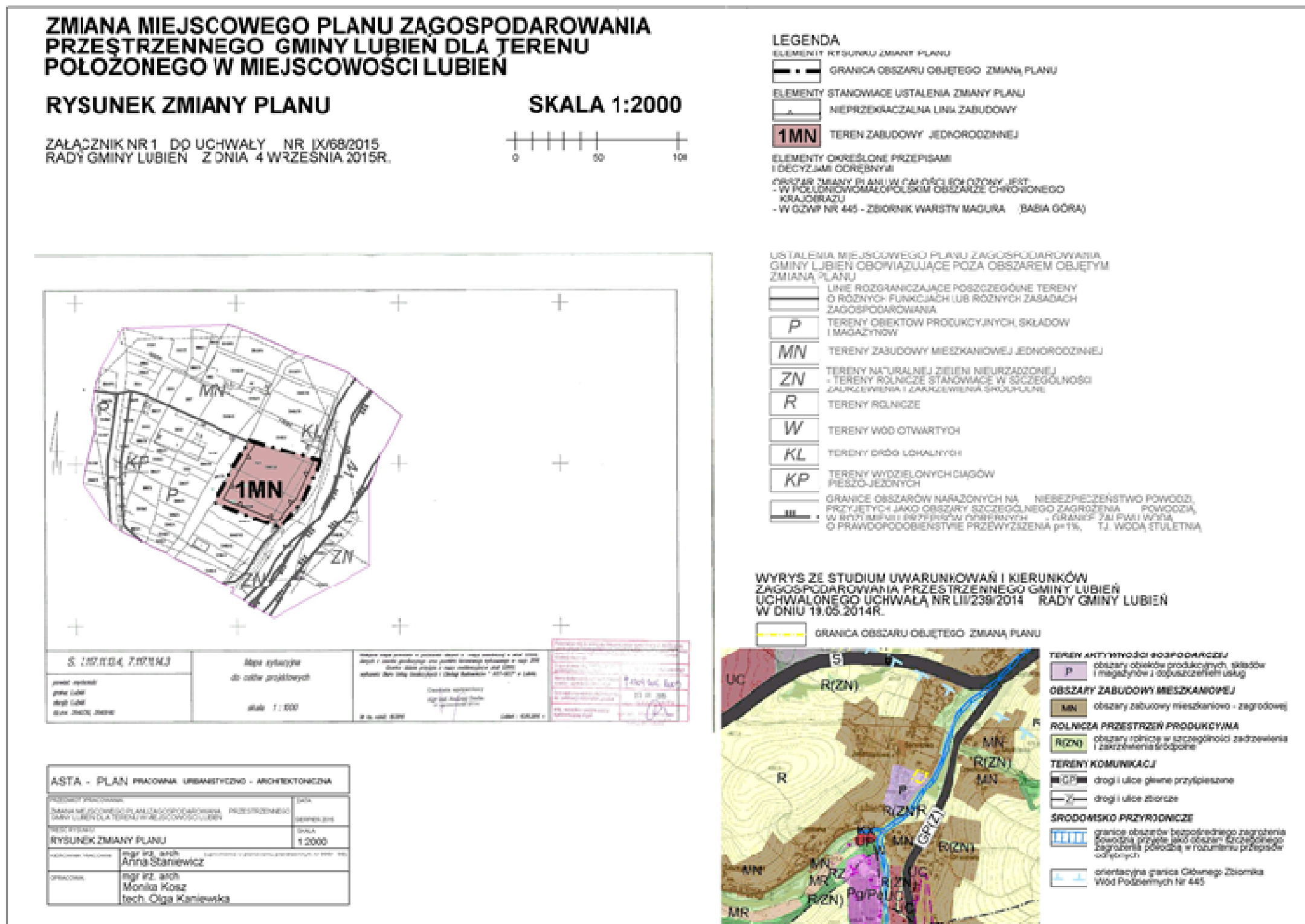
§ 9. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/122/2012 Rady Gminy Lubień w dniu 28 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 października 2012 r. poz. 5391) z późniejszymi zmianami.

§ 10. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubień.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubień  
**Stanisław Biedrończyk**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr IX/68/2015  
Rady Gminy Lubień  
z dnia 4 września 2015 r.



\* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000. Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.