

WÓJT GMINY LUBIEŃ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIEŃ DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W MIEJSCOWOŚCI SKOMIELNA BIAŁA

## TEKST ZMIANY PLANU

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUBIEŃ  
Z DNIA .....

*Egzemplarz wyłożony do publicznego wglądu  
w dniach od 12 lutego 2015 r. do 04 marca 2015 r.*

**ASTA – PLAN** PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI

mgr inż. arch. Anna Staniewicz /uprawnienia nr 999/89/

styczeń 2015r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Lubień**  
**z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Lubień dla terenu położonego w miejscowości Skomielna Biała.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 12 czerwca 2012r. Poz. 647 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 Skomielna Biała, zwaną dalej „zmianą planu”, w zakresie określonym uchwałą nr LV/251/2014 Rady Gminy Lubień z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubień. Przedmiotem zmiany planu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Granice zmiany planu zostały określone w załączniku graficznym do Uchwały nr LV/251/2014 Rady Gminy Lubień z dnia 17 czerwca 2014r. 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 również:
  - 1) załącznik Nr 1 obejmujący rysunek zmiany planu, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu;
  - 2) rozstrzygnięcia, obejmujące załącznik Nr 2\* i Nr 3\*:
    - a) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu,
    - b) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3**

Ilekcroć 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;

---

*załącznik Nr 2\*i Nr 3\* zostaną opracowane po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu*

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. **terenie** – 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) zieleni urządzonej, niezbędnej do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
  - 2) urządzeń budowlanych zapewniających 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. **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;
13. **wskaźniku powierzchni zabudowy** -należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
14. **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzek po obrysie zewnętrznym budynku, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
15. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
16. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
17. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
18. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

## ROZDZIAŁ I 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:  
**1MW**– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 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 II

### 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 24.04.2013r.)
  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 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 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.
  5. 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.
  6. W obszarze zmiany planu zabrania się prowadzenia działalności usługowej.
  7. W obszarze zmiany planu zabrania się lokalizacji reklam w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr7.
  8. Ustala się, iż w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku położeniem terenu 1MW w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 7, do czasu jej przełożenia, w sytuacji lokalizacji budynków mieszkalnych winne one posiadać zabezpieczenia zgodnie z wymogami ochrony akustycznej.
  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 14 m;
  10. Tereny położone w obszarze objętym zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu.
  11. Istniejące budynki pozostawia się do utrzymania do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu oraz dopuszcza się ich ewentualną rozbudowę pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników dla zabudowy i zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.
  12. 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 III

### PRZEZNACZENIE TERENU ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

#### § 6

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1MW z podstawowym** przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną.

2. Jako przeznaczenie **uzupełniające** w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) dróg, dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - 3) budynków: gospodarczych, garaży i innych służących mieszkańcom terenu objętego zmianą planu.
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 obsługę komunikacyjną terenu z drogi krajowej nr 7 istniejącym zjazdem indywidualnym oraz w sytuacji zmiany obecnego zagospodarowania terenu z drogi gminnej przylegającej do wschodniej granicy działki.
5. W celu osiągnięcia pożądanego efektów funkcjonalno- przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 1MW ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość nowych budynków – 10,0m;
  - 2) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°; z dopuszczeniem możliwości przekroczenia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 6,5 metra,
  - 3) możliwość realizacji doświetleń w dachach w postaci lukarn lub okien połaciowych;
  - 4) zasadę, aby pokryciem dachów spadzistych była dachówka lub pokrycie 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 nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
7. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,2 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6.
8. Ustala się wskaźnik miejsc parkingowych - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, a dodatkowe miejsca w garażach lub garażu podziemnym. Nie ustala się konieczności wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, miejsca te należy realizować w ramach potrzeb.
9. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 7, oraz ustala się, na rysunku zmiany planu przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej, biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu.

## **Rozdział IV**

### **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) odprowadzenie ścieków sanitarnych winno nastąpić do istniejącej sieci gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonej wysokosprawną oczyszczalnią ścieków;
  - 2) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren działki inwestora ze sprowadzeniem do istniejących rowów biegnących wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy obszaru zmiany planu, dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych do retencjonowania położonych na terenie 1MW (np. zbiorniki na deszczówkę, baseny).
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 istniejących i w miarę potrzeb rozbudowanych sieci i urządzeń:
  - 1) dopuszcza się budowę nowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nN;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych w pasach drogowych.

## **Rozdział V**

### **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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 12 czerwca 2012r. Poz. 647 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 2012r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 października 2012r. 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.