



## BURMISTRZ MIASTA LUBAWKA

Plac Wolności 1, 58-420 Lubawka

tel. 75 74 11 588;

fax 75 74 11 262

[www.lubawka.eu](http://www.lubawka.eu)

e-mail: [lubawka@lubawka.eu](mailto:lubawka@lubawka.eu)



WI.6727.7.2023

Lubawka, dnia 16 stycznia 2023 r.

**Andrzej Danilecki**  
**ul. Bankowa 32**  
**58-500 Jelenia Góra**

W sprawie wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 165/1, 165/2, 283, 218/2, 284, 206, 295, 280 obr. Chełmsko Śląskie informuję, że zgodnie:

- z Uchwałą nr XXXIX/237/2001 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 149, poz. 1976 z dnia 13 listopada 2001 r.
- z Uchwałą Nr II/23/11 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie zmian tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 136, poz. 2221 z dnia 28 czerwca 2011 r.

**Działki nr. 165/1, 165/2, 283, 218/2, 284, 206, 295, 280 obr. Chełmsko Śląskie znajdują się w liniach rozgraniczających drogi KSD I 1/2 w jednostce E – Chełmsko Śląskie.**

Jednostka E – Chełmsko Śląskie o powierzchni 167,12 ha, określona na rysunku planu nr 3 linią kropkową i oznaczona E.

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- uzupełnianie zabudowy powinno zachować chroniony układ przestrzenny lub stanowić jego kontynuację;
- należy dążyć do zachowania obiektów powstałych przed 1945 rokiem, w przypadkach konieczności wyburzenia – nowe obiekty powinny nawiązywać wielkością i wystrojem elewacji do istniejących w sąsiedztwie lub wyburzonych; wysokości budynków nie powinny różnić się od widocznych z miejsca lokalizacji o więcej niż 1 kondygnację i posiadać dachy o zbliżonej formie i podobnym materiale i kolorze pokrycia;
- wielkość i architektura budynków o kubaturze przekraczającej 1200 m<sup>3</sup> powinna być dostosowana do otoczenia; wymaga się sporządzenia studium krajobrazowego gdzie projektowana lokalizacja przedstawiona będzie na tle sąsiednich obiektów lub zieleni lub będzie zawierało przynajmniej 2 wglądy dalekie (ponad 250m).

Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące na obszarze całej jednostki:

- zaopatrzenie w wodę z ujęcia w Błężowie, dopuszcza się inne rozwiązanie zaopatrzenia w wodę, w sytuacji braku możliwości przyłączenia się do wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia lecz z obowiązkiem przyłączenia się do zrealizowanego wodociągu;
- ścieki odprowadzane będą na oczyszczalnię w Chełmsku o przepustowości 550 m<sup>3</sup>/d, kanalizacja w Chełmsku przyjmie ścieki z Błężowa, przewiduje się rozbudowę

grawitacyjnego systemu kanalizacji sanitarnej Ø 0,2, dla zlokalizowanej na terenie E-21 fermy bydła należy przewidzieć oczyszczalnię gnojowicy lub wykorzystanie gnojowicy do produkcji biogazu;

- dostawę energii elektrycznej przewiduje się z linii 20 kV nr 372;
- przewiduje się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia zlokalizowanej w Krzeszowie (gm. Kamienna Góra);
- schemat istniejących i przewidywanych przebiegów sieci oraz lokalizacji urządzeń załączono do rysunku planu i oznaczono: *schemat infrastruktury technicznej, jednostki B – Błazejów i E – Chełmsko Śląskie.*

Ustalenia dla dróg KSD L 1/2 oznaczonych w planie tylko liniami rozgraniczającymi (bez oznaczeń cyfrowych):

a/ ustalenia przestrzenne: droga gminna; kl. drogi – lokalna; szerokość w liniach rozgraniczających = minimum 12 m na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zagospodarowanie, gdzie zaleca się stosowanie przekroju ulicznego; minimum 15 m na terenach otwartych;

b/ dopuszczalne, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów: dotychczasowe.

oznaczenie	przeznaczenie		
funkcji	podstawowe (ponad 50%) <sup>1</sup>	uzupełniające (mniej niż 50%) <sup>2</sup>	dopuszczalne (mniej niż 25%) <sup>3</sup>
<b>KSD</b>	tereny dróg i ulic	chodniki, pobocza, rowy, skarpy itp.	ścieżki rowerowe;

Oznaczenia do tabeli:

1. Jeśli ustalenia szczegółowe określają podstawowe przeznaczenie terenu, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni terenu.
2. Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia uzupełniające, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni terenu.
3. Na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie dopuszczalne. Funkcje dopuszczalne mogą być ustalone na powierzchni mniejszej niż 25 % powierzchni terenu.
4. Intensywność zabudowy netto należy przez to rozumieć stosunek \*powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są zlokalizowane.
5. Średnia ważona liczby kondygnacji należy przez to rozumieć stosunek \*powierzchni ogólnej budynku do powierzchni zabudowy tego budynku.

\*Powierzchnia ogólna należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

- w sąsiedztwie terenu A4-4, na terenie lasu ustala się utrzymanie z możliwością rozbudowy istniejącego zbiornika wody o pojemności 55 m<sup>3</sup>;
- dopuszcza się możliwość prowadzenia poszukiwań i budowy ujęć wody w rejonach zalecanych w ustaleniach dla jednostek I – Okrzeszyn oraz O - Uniemyśl.



## Rozdział 2 Ustalenia ogólne.

### § 4

#### Określenia użyte w planie.

Ileć w ustaleniach planu jest mowa o:

1. Jednostkach należy przez to rozumieć obszary zawierające tereny przeznaczone pod zabudowę lub zagospodarowanie, chronione albo przeznaczone pod zagospodarowanie ekstensywne, określone na rysunku planu *granicą jednostek* (linia kropkowa) posiadające na rysunku planu oznaczenie literowe oraz nazwę zapisaną w tekście planu np.: A1 - Centrum, A2 - Lubawka Zachodnia, (...) lub B - Błazejów, C - Błazkowa, (...) lub TO1 - otulina KPN, TO2 – górny bieg Bobru, (...), dla których obowiązują odrębne ustalenia ogólne dla jednostek;
2. Terenach należy przez to rozumieć obszary o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu *linią rozgraniczającą* (linia ciągła lub przerywana) posiadające oznaczenia jednostki oraz numer np.: A1-1, A1-2, (...), lub B-1, B-2, C-1, C-2, (...) lub TO1-1, TO1-2, TO2-1, TO2-2, (...), dla których obowiązują odrębne ustalenia szczegółowe dla terenów;
3. Liniach rozgraniczających należy przez to rozumieć linie rysunku planu rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
4. Powierzchni (jednostki lub terenu) należy przez to rozumieć powierzchnię jednostki ograniczoną granicą jednostki (łącznie z terenami dróg, ulic i linii kolejowych) lub powierzchnię terenu ograniczoną linią rozgraniczającą (z wyłączeniem dróg, ulic i linii kolejowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi), plan podaje orientacyjne powierzchnie jednostek i terenów, dopuszcza się uściślenie powierzchni zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów;
5. Terenach budowlanych należy przez to rozumieć tereny, dla których plan ustala lub dopuszcza możliwość realizacji zabudowy kubaturowej;
6. Terenach niebudowlanych należy przez to rozumieć tereny, dla których plan nie dopuszcza lub zabrania realizacji zabudowy kubaturowej;
7. Zainwestowaniu lub zabudowie kubaturowej należy przez to rozumieć budynki, nie dotyczy obiektów tymczasowych (np. wiat), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym naziemnych linii ee i telekomunikacyjnych lub dróg;
8. Intensywności zabudowy netto należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są zlokalizowane;
9. Średniej ważonej liczby kondygnacji należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni zabudowy tego budynku;
10. Istniejącym zainwestowaniu należy przez to rozumieć tereny obecnie zabudowane lub zagospodarowane; możliwości przekształceń, rozbudowy i zmian zagospodarowania - w tym zmian funkcjonalnych - zawierają ustalenia dla jednostek i dla terenów;
11. Obszarach obecnie niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie należy przez to rozumieć tereny obecnie w większości, ponad 3/4 terenu (75%) niezabudowane lub niezagospodarowane, mogą zawierać pojedyncze obiekty;
12. Obszarach objętych ochroną konserwatorską należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane lub otwarte, dla których plan w § 15 ustala procedury ochrony konserwatorskiej;



13. Rezerwie terenu należy przez to rozumieć obszar przeznaczony pod inwestycje publiczne, dla którego plan określa w § 10 ograniczenia możliwości zagospodarowania;
14. **Powierzchni ogólnej należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.**

#### § 5

##### Jednostki.

1. Ustala się podział miasta i gminy na 30 jednostek z czego 15 jednostek zawiera tereny przeznaczone pod zabudowę lub zagospodarowanie w mieście i we wsiach gminy, gdzie załącznikami są rysunki planu od nr 2 do nr 15 w skali 1:5 000, a 15 jednostek zawiera tereny otwarte miasta i gminy objęte ochroną lub przeznaczone pod ograniczone formy zabudowy lub zagospodarowania, gdzie załącznikiem jest rysunek planu nr 16 w skali 1:10 000.
2. Jednostkę A – miasto Lubawka, podzielono na 8 obszarów oznaczonych A-1, A-2 itd. Obszary te zostały wydzielone na rysunku planu i określane są w ustaleniach planu jak inne jednostki.
3. Jednostki wydzielone są na rysunku planu linią kropkową opisaną w legendzie: „*granice jednostek*”.

#### § 6

##### Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi

1. Wewnątrz jednostek wydzielono tereny o przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów w rozdziałach 3, 4 i 5, tereny oznaczono literami dot. jednostki i numerem (np. A1-1, B-1 lub TO1-1).
2. W jednostkach oznaczonych literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O - wydzielone tereny i komunikacja wypełniają całkowicie powierzchnię jednostki, w jednostkach oznaczonych TO - wydzielone tereny i komunikacja wypełniają jedynie część powierzchni jednostki, na pozostałym obszarze jednostki obowiązują jedynie ustalenia ogólne planu oraz ustalenia ogólne dla jednostki.
3. Tereny przeznaczone pod komunikację oznaczono niezależnie od jednostek lub sąsiadujących terenów, ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji zawarto w rozdziale 6, tereny komunikacji oznaczono na rysunku planu numerem (np. 01) lub literami (KRD – ścieżki rowerowe albo TKL – linie kolejowe) lub pozostawiono bez oznaczeń (drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających równej 15 m).
4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oraz tereny komunikacji wydzielone są na rysunku planu linią ciągłą lub przerywaną opisaną w legendzie „*linie rozgraniczające*”.

#### § 7

##### Linie stanowiące rysunku planu

1. Granice jednostek - dopuszcza się interpretację przebiegu granic jednostek w pasie o szerokości do 50 metrów z następującymi wyjątkami:
  - a/ nie można interpretować granicy jednostki TO-1 pokrywającej się z granicą otuliny KPN określoną przez „Plan ochrony KPN” zatwierdzony Zarządzeniem nr 132 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony KPN;
  - b/ nie można interpretować granicy jednostki jeśli jest ona równocześnie linią rozgraniczającą oddzielającą tereny budowlane od terenów niebudowlanych;
2. Linie rozgraniczające - linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; dopuszcza się interpretację przebiegu linii rozgraniczających w pasie o szerokości do 15 metrów; interpretację linii rozgraniczającej dopuszcza się tam, gdzie linia ta nie pokrywa się z geodezyjną granicą działki, gdy niezbędne jest wyznaczenie drogi publicznej lub gdy wpłynie taki wniosek; interpretacja linii rozgraniczającej jest możliwa tylko wówczas jeśli linia rozgraniczająca nie oddziela terenów budowlanych od niebudowlanych.



Ograniczenie interpretacji nie dotyczy dróg i ulic ustalonych w planie. Dla przebiegu drogi KSD L1/2 biegnącej pomiędzy terenami N-5 i N-6 w Szczepanowie oraz terenami D-7 i D-9 w Bukówce dopuszcza się interpretację przebiegu linii rozgraniczających w pasie o szerokości do 75 metrów.

3. Orientacyjne linie rozgraniczające - linie przerywane rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach; dopuszcza się interpretację orientacyjnej linii rozgraniczającej w pasie o szerokości do 30 metrów; interpretacja jest możliwa tylko wówczas jeśli orientacyjna linia rozgraniczająca nie oddziela terenów budowlanych od niebudowlanych; orientacyjna linia rozgraniczająca po interpretacji staje się *linią rozgraniczającą*. Ograniczenie interpretacji nie dotyczy dróg i ulic ustalonych w planie.
4. Granice stref ochrony konserwatorskiej – linie wyznaczające obszary ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa „A”); dopuszcza się interpretację granic stref ścisłej ochrony konserwatorskiej za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz linie wyznaczające projektowane obszary podlegające ochronie konserwatorskiej (strefy: „B”, „K” i „OW”) – zasady ochrony i procedury związane z gospodarką przestrzenną w strefach określa § 15.
5. Granice terenów zalewowych – linie wyznaczające obszary objęte zakazem zabudowy. Zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, składania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią; nie dotyczy to robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód śródlądowych. **Organ** wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w uzasadnionych wypadkach, na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi może udzielić pozwolenia wodnoprawnego na wzniesienie obiektu budowlanego.

## § 8

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu – funkcje terenów

1. Jeśli zapis przeznaczenia (symbol towarzyszący numerom terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) zawiera kilka oznaczeń oddzielonych przecinkiem „,” to funkcja wymieniona na pierwszym miejscu jest przeznaczeniem podstawowym terenu, pozostałe funkcje wymienione po przecinku są przeznaczeniami uzupełniającymi.
2. Jeśli w symbolach towarzyszących numerom terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi lub w ustaleniach szczegółowych wszystkie funkcje terenu przedzielone są ukośnikiem - znakiem “/”, oznacza to brak przeznaczenia podstawowego i wymienione na pierwszym miejscu przeznaczenie jest sugestią ewentualnego ustalenia takiego przeznaczenia. Dopuszcza się traktowanie wszystkich wymienionych przeznaczeń jako równoprawnych lub przeznaczenia całości terenu pod jedną z wymienionych funkcji.
3. Jeśli ustalenia szczegółowe określają podstawowe przeznaczenie terenu, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni terenu.
4. Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia uzupełniające, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni terenu.
5. Na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie dopuszczalne. Funkcje dopuszczalne mogą być ustalone na powierzchni mniejszej niż 25 % powierzchni terenu.
6. Ustalenia funkcjonalne dla terenów zawarte są w zapisie ustaleń szczegółowych tekstu planu.
7. Wykaz funkcji uzupełniających i dopuszczalnych związanych z funkcją podstawową zawiera załącznik nr 1b: *legenda - funkcje terenów*.



8. W obszarach jednostek nie posiadających ustaleń dla terenów, a określonych w § 42 ust. 2, proporcje i ustalenia dotyczące udziału funkcji uzupełniających i dopuszczalnych stosuje się odpowiednio.

#### § 9

##### Podział lub scalenie nieruchomości.

1. Jeśli podział terenu dotyczy obszarów obecnie niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie (§ 4 ust. 11) wraz z projektem podziału przewiduje się wykonanie *konceptji zagospodarowania terenu* (zgodnie z ustaleniami § 18 lub § 27).
2. Projekt podziału lub scalenia winien respektować wielkości działek (lub inne zasady parcelacji), jeżeli ustalono je w tekście planu oraz przewidywać przynajmniej minimalne, określone w § 17, ust. 4, szerokości dróg dojazdowych chyba że ustalenia dla jednostek lub terenów stanowią inaczej.

#### § 10

##### Rezerwa terenu.

1. Ostateczne przeznaczenie rezerwy terenu określają ustalenia szczegółowe.
2. Warunki realizacji tymczasowej zabudowy lub zagospodarowania (dotyczy również sieci i obiektów infrastruktury technicznej) na obszarach określonych w planie jako rezerwa terenu są następujące:
  - a/ **dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów tymczasowych,**
  - b/ **(skreślono)**
  - c/ **(skreślono)**
  - b/ zagospodarowanie rezerwy terenu, inne niż dotychczasowe jest dopuszczalne **jeśli nie jest sprzeczne** z ustaleniami planu.
3. Rezerwy terenu nie są wyłączone spod prawa zabudowy w rozumieniu § 11 niniejszego planu.
4. Nie dopuszcza się zalesień obszarów rezerw terenowych.

#### § 11

##### Zakaz zabudowy.

1. Tereny wyłączone spod prawa zabudowy określono w ustaleniach dla jednostek lub terenów.
2. Istniejącą na tych terenach zabudowę i zagospodarowanie honoruje się jako zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy, lecz z możliwością dokonywania remontów **lub zmian sposobu użytkowania.**
3. **Zakaz zabudowy dotyczy realizacji wszelkich nowych obiektów kubaturowych poza liniowymi (drogi, sieci infrastruktury technicznej itp.).**

#### § 12

##### Tereny użytków rolnych.

1. Na terenach oznaczonych na mapach ewidencji gruntów R, Ps lub Ł poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę lub objętych zakazem zabudowy mogą być lokalizowane pojedyncze obiekty jeśli plan takie lokalizacje dopuszcza.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach użytków rolnych zgodnie z zasadami określonymi w § 16.
3. Istniejącą na w/w terenach zabudowę zagrodową lub mieszkaniowo - usługową o różnych funkcjach (również nie związanych z przeznaczeniem tych terenów) honoruje się jako:
  - a/ zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy lecz z możliwością dokonywania remontów (jeśli funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu),
  - b/ zagospodarowanie stałe, zgodne z przeznaczeniem (jeśli jest to np.: działka siedliskowa na użytkach rolnych lub leśniczówka na terenach leśnych).

#### § 13

##### Tereny lasów i dolesień.

1. Na terenach oznaczonych w planie RL – lasy lub RLd – dolesienia dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, szczególnie dotyczy to ujęć i zbiorników wody.
2. Nie dopuszcza się zalesień obszarów rezerw terenowych.
3. Granica rolno - leśna przebiega po linii rozgraniczającej tereny leśne (RL) i tereny projektowanych zalesień (RLd) od użytków rolnych lub terenów przeznaczonych pod inne zagospodarowanie.

#### § 14

##### **Obszary chronione i zasady ochrony projektowanych obszarów chronionych.**

1. Plan uwzględnia ustalenia przepisów szczególnych dla następujących obszarów chronionych:
  - a/ rezerwat „Kruczy Kamień” (obszar oznaczony w planie: TO15-1) na podstawie i w zakresie ustalonym w Zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24.04.1954 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody;
  - b/ otulina Karkonoskiego Parku Narodowego (obszar oznaczony na rysunku planu linią „granica otuliny KPN”, część jednostki TO1) na podstawie i w zakresie ustalonym w „Planie ochrony KPN”;
  - c/ lasy ochronne (tereny oznaczone w planie: RL lub RLd) na podstawie i w zakresie ustalonym zarządzeniem MOŚ, ZNiL w sprawie zatwierdzenia planu urządzenia lasu Nadleśnictwa Kamienna Góra;
  - d/ strefy ochrony zbiornika w Bukówce, na podstawie i w zakresie ustalonym decyzją wojewody jeleniogórskiego nr OŚ-6210/8/97 z dnia 26.03.1997 o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Bukówka”, **składającej się z 3 stref ochrony:**
    - strefa ochrony bezpośredniej (miejsce ujęcia, zapora czołowa zbiornika i 10 ha zalewu) – obszar nie oznaczony na rysunku planu,
    - strefa ochrony pośredniej wewnętrznej (663 ha, obszar w odległości 500 m od brzegu zbiornika) obszar oznaczony na rysunku planu linią „granica strefy ochronnej zbiornika Bukówka”,
    - strefa ochrony pośredniej zewnętrznej (53,9 km<sup>2</sup>, obszar zlewni Bobru w Polsce do zapory) - obszar nie oznaczony na rysunku planu. W celu zabezpieczenia interesów gminy na obszarach sąsiednich zaleca się podjęcie działań zmierzających do likwidacji zanieczyszczeń rzeki Bóbr powyżej zbiornika Bukówka pochodzących spoza obszaru Polski. Działania te powinny doprowadzić do jednoznacznego ustaleniu pochodzenia zanieczyszczeń (np.: poprzez budowę sieci monitoringu) oraz stanowić podstawę do likwidacji źródeł ich pochodzenia (np.: poprzez porozumienia bilateralne lub służby konsularne).
2. Plan ustala granice i zasady zagospodarowania dla następujących, projektowanych obszarów chronionych, których potrzeba utworzenia wynika z wymagań lub zaleceń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. i gm. Lubawka”:
  - a/ Ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCh) - obszary oznaczone w planie: TO9 i TO10, dla których ustalenia zawarto w §§ 51 i 52;
  - b/ Obszar Chronionego Krajobrazu - obszar oznaczony w planie: TO15, wewnątrz tego obszaru zaleca się utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego ustalenia zawarto w § 57;
  - c/ Główne Zbiorniki Wód Podziemnych - obszary oznaczone w planie linią: „granice GZWP”, obejmują część powierzchni gminy, dla których ustalenia zawarto w §§ 18, 27 i 42;
  - d/ Strefy ochrony konserwatorskiej - obszary oznaczone na rysunku planu linią „proj. granice stref ochrony konserwatorskiej” oraz opisane w tekście ustaleń dla jednostek lub terenów, dla których ustalenia zawarto w § 15.

#### § 15

##### **Zasady ochrony zabytków i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej.**



Na obszarze miasta i gminy ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, w których wymaga się działań oraz dotrzymania procedur w przypadku projektowania zmian w obiektach i na terenach w obrębie strefy.

1. Dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:

a. Wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu historycznego układu przestrzennego;
- konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego;
- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- usunięciu obiektów dysharmonijnych;
- dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów i ich poszczególnych obiektów przez nawiązanie do programu historycznego, jego rejonizacji oraz eliminacji funkcji uciążliwych.

b. Przed **sporządzeniem projektu budowlanego** wymaga się zasięgnięcia opinii konserwatorskiej w przypadku:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
- budowy nowych obiektów;
- zmian polegających na rozbudowie, przebudowie i remoncie istniejących obiektów nie będących zabytkami jeśli zamierzone zmiany dotyczą elewacji lub gabarytów istn. obiektów;
- zmian granic działek w ewidencji gruntów.

c. Ustalenia zawarte w opinii WKZ należy **uwzględnić w dokumentacji projektowej**.

2. Dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej:

a. Wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- prowadzeniu działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych.

b. Przed **sporządzeniem projektu budowlanego** wymaga się powiadomienia WKZ o zamierzonych zmianach (zaleca się uzyskanie opinii WKZ) dot. w szczególności:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
- budowy nowych obiektów;
- zasadniczych zmian elewacji lub gabarytów istn. obiektów nie będących zabytkami.

c. Wnioski z opinii WKZ (jeżeli zostały sformułowane w formie pisemnej) należy **uwzględnić w dokumentacji projektowej**.

3. Dla strefy "K" ochrony krajobrazu:

a. Wymaga się działań polegających na:

- restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego wraz z ewentualnym ich odtworzeniem;
- ochronie krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
- niewprowadzaniu elementów dysharmonizujących (wątpliwości rozstrzyga opinia WKZ);
- dla nowych budynków - rygorystycznego przestrzegania ustaleń planu co do gabarytów, kształtowania bryły, pokryć dachowych oraz lokalizacji obiektów na wydzielanych działkach.

b. (skreśla się)



c. (skreśla się)

4. Dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej:
  - a. Wymaga się działań prowadzących do ustalenia nadzoru archeologicznego dla wszelkich inwestycji lub prac ziemnych;
  - b. Przed **rozpoczęciem robót budowlanych** należy powiadomić WKZ o zamiarze prowadzenia prac ziemnych.
5. Ustalenia dla jednostek lub terenów zawierają zapisy o strefach ochrony konserwatorskiej. Przebiegi granic stref podlegają interpretacji jak linie rozgraniczające z wyłączeniem granic stref „A”.
6. **Zamierzone zmiany w obiektach ujętych w „ewidencji zabytków” powinny uzyskać opinię WKZ, procedura opiniowania - jak dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ust. 2, lit. b i c.**

§ 16

**Gospodarka komunalna i infrastruktura techniczna.**

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów lub ogólne dla jednostek przewidują wykorzystanie lub realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wykorzystanie zapisów zawartych w *schematach infrastruktury technicznej* jako elementów decyzji administracyjnych – pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień z administratorami tych urządzeń lub sieci.
2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń gospodarki komunalnej (ujęcia, pompownie lub zbiorniki wody, pompownie ścieków, stacje transformatorowe, maszty telekomunikacyjne, elektrownie wodne lub wiatrowe itp.) na działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup> na terenach o wszystkich typach ustaleń funkcjonalnych z wyłączeniem terenów oznaczonych TKL, KSD, RK, RT, UE chyba, że ustalenia dla jednostek lub terenów stanowią inaczej.
3. Na ciekach wodnych dopuszcza się realizację urządzeń hydroenergetycznych, związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową, każda regulacja cieku powinna być poprzedzona oceną jej wpływu na zdolność retencyjną cieku. Na obszarach obecnie niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie, wymaga się zachowania lub odtworzenia roślinnego pasa ochronnego wzdłuż cieków.
4. Na terenach rolnych i trwałych użytków zielonych (RZ, RP) realizację napowietrznych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w miarę możliwości na tle zieleni wysokiej lub wzdłuż dróg.
5. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę jednostek A, B, C, E i L oparto na założeniu, że dla wszystkich istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania woda będzie dostarczana z istniejących ujęć. Dla pozostałych jednostek (D, F, G, H, I, J, K, M, N i O) przewidziano zaopatrzenie indywidualne, dla realizacji którego, zasady określono w ustaleniach dla jednostek lub terenów. **W sytuacji braku możliwości przyłączenia się do wodociągu, dla wszystkich jednostek dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia lecz z obowiązkiem przyłączenia się do zrealizowanego wodociągu.**
6. Ustalenia dotyczące odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych, lokalizacje oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy (średniego i niskiego ciśnienia) określono w zapisach ogólnych dla jednostek lub szczegółowych dla terenów.
7. W sąsiedztwie linii ee o napięciu 110 kV i gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia zabudowy określone przepisami szczególnymi. Wymaga się zachowania przepisowych odległości projektowanych obiektów terenowych od istniejących i projektowanych sieci dystrybucyjnych elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz niskiego i średniego ciśnienia gazu.
8. W bezpośrednim sąsiedztwie tranzytowych linii teletechnicznych prowadzących połączenia międzynarodowe obowiązują ograniczenia zabudowy określone przepisami szczególnymi.



**Ustalenia ogólne dla dróg, ulic i miejsc parkingowych.**

1. Oznaczenie "G/Z" oznacza, że droga pełni kolejno dwie funkcje, zakłada się zmianę funkcji drogi. Ustalenia szczegółowe precyzują warunki dopuszczenia niższej funkcji dla drogi. Plan ustala szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających:
  - a. dla dróg głównych ruchu przyspieszonego (GP) - 25 m;
  - b. dla dróg i ulic głównych (G) - 25 m;
  - c. dla dróg i ulic zbiorczych (Z) - 20 m;
  - d. dla dróg i ulic lokalnych (L) - **minimum** 12 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz **minimum** 15 m poza terenami zabudowy;
  - e. dla dróg i ulic dojazdowych (D) - 10 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m poza terenami zabudowy;
  - f. na terenach obecnie zainwestowanych linie rozgraniczające ulic przechodzące przez istniejące obiekty należy interpretować jako stanowiące kontynuację istniejących linii zabudowy, jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu.
2. Dla terenów niezabudowanych lub zabudowanych częściowo o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli w ustaleniach planu występuje określenie, że działki lub budynki powinny przylegać do ulicy, oznacza to, że wymaga się zachowania minimalnej, dopuszczonej przepisami szczególnymi, odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - a. dla drogi krajowej - 10 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 25 m poza terenami zabudowy;
  - b. dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 10 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 20 m poza terenami zabudowy;
  - c. dla dróg gminnych - 6 metrów na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę oraz 15 m poza terenami zabudowy;
  - d. dla dróg wewnętrznych - nie mniej niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych;
  - e. na terenach obecnie zainwestowanych linie zabudowy należy ustalać jako stanowiące kontynuację istniejących (przyjmując średnią odległość sąsiednich budynków), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, indywidualne odstępstwa dopuszcza się jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy i jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu.
3. Ulice wydzielone liniami rozgraniczającymi, lecz nie posiadające oznaczenia, są ulicami lokalnymi, dla których określa się minimalną wymaganą szerokość w liniach rozgraniczających równą 12 m oraz minimalną szerokość jezdni równą 6 m.
4. Dla ulic nie określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako dojazdowe lub lokalne i posiadające charakter dróg publicznych, np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokości pasa drogowego na 10 metrów bez określania minimalnej szerokości jezdni.
5. Wydzielenie ulic o charakterze dróg publicznych, o których mowa w **ust. 4** oraz ścieżek rowerowych nie wymaga zmiany planu.
6. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się, dla niektórych lokalizowanych funkcji, przeznaczenia części wydzielanych działek pod parkingi. Minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (MP) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:
  - a. mieszkalnictwo wielorodzinne = 1 MP/1 mieszkanie;
  - b. mieszkania lub domy letniskowe = 1 MP/1 mieszkanie lub dom;
  - c. przedszkole, żłobek = 1 MP/25 dzieci;
  - d. szkoła podstawowa = 1 MP/30 uczniów
  - e. przychodnia zdrowia, poczta = 1 MP/25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;



- f. biura, urzędy = 1 MP/35 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - g. restauracja = 1 MP/4 - 8 m<sup>2</sup> pow. dla gości;
  - h. obiekty kultury (kluby, biblioteki, kina, wystawy) = 1 MP/2 użytkowników;
  - i. sklep = 5 MP/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedażnej, ale nie mniej niż 2 MP/1 sklep;
  - j. hotel, pensjonat, kwatery do wynajęcia = 1 MP/4 łóżka;
  - k. zakład produkcyjny = 1 MP/4 zatrudnionych;
  - l. cmentarz = 5 MP/1 ha pow. działki, ale nie mniej niż 10 MP;
  - m. obiekty sportowe (boiska, baseny, korty tenisowe, kręgielnie, strzelnice, kluby jeździeckie, tereny narciarskie, plaże itp.) = 1 MP/3 użytkowników;
  - n. ogrody działkowe = 1 MP/3 działki.
7. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich realizację jako ogólnodostępne.
  8. Dla placów manewrowych lub parkingów o powierzchni utwardzonej przekraczającej 1200 m<sup>2</sup> lub zawierających więcej niż 50 miejsc parkingowych, w instalacjach odwodnieniowych należy zastosować separatory ropopochodnych i odmulacze niezależnie od przepisów szczególnych.

## § 27

Jednostki oznaczone literami B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O – zespoły istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zagospodarowania we wsiach gminy Lubawka, rysunki planu w skali 1:5000.

1. Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące dla wszystkich w/w jednostek:
  - a. dla obszarów obecnie niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie stosowanie podanych wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji jest obowiązujące, dla obszarów z istniejącym zainwestowaniem, szczególnie jeśli istniejące zainwestowanie przekracza 50 % powierzchni terenu, wielkości kubatur należy dostosowywać do sąsiednich (dopuszcza się odstępstwa do 33 % wielkości kubatury), nawet jeśli wystąpi przekroczenie ustalonych wskaźników; interpretacja może obejmować kubatury całej jednostki;
  - b. jeśli w tekście planu nie oznaczono inaczej – podane wskaźniki intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji dotyczą MN;
  - c. ustalone warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie zawierające wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji są obowiązujące dla terenu (nie wymaga się wtedy zastosowania wskaźników);
  - d. jeśli ustalenia planu nie zawierają wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji ani innych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – należy stosować zasady zapisane w ustaleniach ogólnych dla jednostek;
  - e. dla zabudowy zagrodowej oznaczonej MR ustala się zasadę dopuszczenia wielkości kubatur nieznacznie (do 33%) przekraczających wielkości odpowiednich kubatur istniejących w jednostce; w przypadku gdy funkcja MR towarzyszy funkcjom MN lub MP przewiduje się zastosowanie wskaźników intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji zbliżone (dopuszcza się odstępstwa do 33 % wartości wskaźników) do zastosowanych dla tych funkcji;
  - f. dla obszarów obecnie niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zagospodarowanie zaleca się opracowanie wraz z projektem podziału *koncepcji zagospodarowania terenu*; koncepcja taka powinna zawierać podział terenu na działki budowlane i drogi oraz lokalizacje urządzeń i przebiegi sieci infrastruktury technicznej (minimum: woda, kanalizacja, gaz i ee);
  - g. *koncepcję* należy opracować jeśli wniosek inwestora obejmuje więcej niż 1,0 ha;



- h. koncepcja wymaga uzgodnienia z administratorami dróg i ulic oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i powinna obejmować minimum obszar wnioskowanej inwestycji wraz z sąsiednimi działkami, jednak nie więcej niż do granic terenu wyznaczonego planem;
  - i. tereny zainwestowania wsi zawierają tereny rolne (RZ, RP) oraz leśne (RL), dla których obowiązują również ustalenia ogólne (§§ 12 i 13);
  - j. dla obszarów oznaczonych zgodnie z legendą 1a „oznaczenia graficzne” linią granice GZWP oraz strefy ochronnej zbiornika Bukówka ustala się:
    - dla obszarów **ochrony GZWP** - **obowiązek prowadzenia gospodarki ściekami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi** i stałego monitorowania wód podziemnych,
    - dla **obszaru** strefy ochronnej zbiornika Bukówka - **zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych lub gruntowych oraz gnojownicowania pól;**
  - k. należy dążyć do urządzania trwałych użytków zielonych;
  - l. w jednostkach D, G, L, N dla MPP (maksymalnego poziomu piętrzenia) zbiornika Bukówka rzędna piętrzenia wynosi 536,4 m npm, powierzchnia zalewu 199 ha (zbiornik zasilany rzeką Bóbr o powierzchni zlewni 58,5 km<sup>2</sup> - z czego 4,6 km<sup>2</sup> poza granicami kraju), przyjęto powierzchnię lustra wody około 145 ha zakładając, że MPP w zbiorniku osiąga się tylko w przypadkach awaryjnego, retencyjnego napełnienia (powódź, wiosenne roztopy) jednocześnie ograniczając możliwość zabudowy i zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa lustra wody, zakładając średnie (normalne) spiętrzenie NPP = 535,7 m npm;
3. Ustalenia dla infrastruktury technicznej obowiązujące dla w/w jednostek sformułowano w ustaleniach dla poszczególnych jednostek.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

#### § 61

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.3 Ustawy z dn. 07.07.94 o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

#### § 62

Na terenach o przeznaczeniu: „ML - budownictwo rekreacyjne” lub „MNL – budownictwo letniskowe” dopuszcza się całoroczny pobyt ludzi w zrealizowanych budynkach, bez prawa formalnego użytkowania tych budynków jako mieszkaniowe (nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu – również stanów surowych).

Kierownik Wydziału  
Inwestycji i Infrastruktury  
mgr inż. Daria Nowicka - Łazarek

Sprawę prowadzi: Alicja Szczygieł  
Referent ds. inwestycji, ochrony zabytków  
i estetyki przestrzeni publicznej  
Wydział Inwestycji i Infrastruktury  
Urząd Miasta Lubawka  
Tel.: 516 322 677  
Email: [szczygiel.alicja@lubawka.eu](mailto:szczygiel.alicja@lubawka.eu)