

05.01.2021 r.

PROJEKT
uchwalenie

UCHWAŁA NR/2020

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego
obręb 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VI/57/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec,

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 ł a, c o n a s t ę p u j e:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000, 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. 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 gómiczych 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.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WKL/408

- 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 ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
 - g) granica strefy ochrony zabytkowego cmentarza,
 - h) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - i) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - j) projektowany pomnik przyrody ożywionej,
 - k) projektowane stanowisko dokumentacyjne,
 - l) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
 - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
 - c) pomnik przyrody ożywionej,
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,
 - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%,
 - f) granica terenów zamkniętych oraz obszarów kolejowych,
 - g) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%,
 - b) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) wały przeciwpowodziowe,
 - d) oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500,
 - e) oś istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250,
 - f) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - g) granica administracyjna gminy,
 - h) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ilekość w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **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;
- 3) **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;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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) MU - teren zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej;
- 3) U - teren zabudowy usługowej;
- 4) P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 6) P/PE - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
- 7) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 8) US - teren sportu i rekreacji;
- 9) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 10) ZC - teren cmentarza;
- 11) ZL - teren lasu;
- 12) R - teren rolniczy;
- 13) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KDGP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
- 15) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 16) KDL - teren drogi publicznej lokalnej;
- 17) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 18) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 19) KK - teren komunikacji kolejowej.

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;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach MN, MU i RM, znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi:
 - 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) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
 - b) 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,
 - c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
 - d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
 - e) 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 za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R, RM i ZL.

§ 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 kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) MU jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) na terenie 17.WS oraz części terenu 1.US w obszarze byłego kamieniołomu w Jałowcu, wyznacza się granice projektowanego stanowiska dokumentacyjnego z uwagi na duże walory naukowe oraz krajobrazowe wystąpienia bazaltu (nefelinitu).

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze 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	kościół ewangelicki	-	kościół	559/1482	25.01.1966
2.	Jałowiec	pałac	-	pałac	558/1483	25.01.1966
3.	Jałowiec	park	-	park	557/863/J	04.02.1985

- 2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla części obszaru objętego 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, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy;
- 4) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 8:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu
1.	Jałowiec	dom	3	dom mieszkalny
2.	Jałowiec	dom	4	dom mieszkalny
3.	Jałowiec	dom	17	dom mieszkalny
4.	Jałowiec	dom	30	dom mieszkalny
5.	Jałowiec	budynek gospodarczy	30	gospodarczy
6.	Jałowiec	budynek gospodarczy	30	gospodarczy
7.	Jałowiec	stodoła	30	gospodarczy
8.	Jałowiec	dom	40	dom mieszkalny
9.	Jałowiec	stodoła	40	gospodarczy
10.	Jałowiec	dom	44	dom mieszkalny
11.	Jałowiec	obora	44	gospodarczy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec

12.	Jałowiec	stodoła	44	gospodarczy
13.	Jałowiec	budynek gospodarczy	45	gospodarczy
14.	Jałowiec	dom	50	dom mieszkalny
15.	Jałowiec	cmentarz ewangelicki		cmentarz
16.	Jałowiec	kościół ewangelicki (ruina)		kościół
17.	Jałowiec	aleja		zespół dworski
18.	Jałowiec	brama		zespół dworski
19.	Jałowiec	grobowiec		zespół dworski
20.	Jałowiec	mur		zespół dworski
21.	Jałowiec	obora		zespół dworski
22.	Jałowiec	oficina		zespół dworski
23.	Jałowiec	oficina		zespół dworski
24.	Jałowiec	pałac		zespół dworski
25.	Jałowiec	park		zespół dworski
26.	Jałowiec	stajnia		zespół dworski
27.	Jałowiec	stajnia		zespół dworski
28.	Jałowiec	stodoła		zespół dworski
29.	Jałowiec	budynek administracyjny w zespole tektury	186/8	przemysłowy
30.	Jałowiec	budynek gospodarczy w zespole tektury	186/8	przemysłowy
31.	Jałowiec	budynek drewnianej suszarni klimatycznej w zespole tektury	186/8	przemysłowy

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 ustala się:

- zachowanie historycznej bryły obiektu i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,
 - zachowanie kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku,
 - przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b,
 - zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
 - zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 6) dla nieczynnego cmentarza ewangelickiego, o którym mowa w pkt. 4, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, w której obowiązuje:
- utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji relikwii dawnego zagospodarowania;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 8) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 9) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Lp.	Nazwa	Czas powstania	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Numer obszaru w AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP
1.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Jałowiec	1	80-12	5
2.	osada	późne średniowiecze	Jałowiec	2	80-12	6

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec

3.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Jałowiec	3	80-12	7
4.	osada	późne średniowiecze	Jałowiec	4	80-12	1

10) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 9 obowiązują przepisy odrębne.

§ 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: KDZ, KDL, KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych: KDW,
 - c) teren sportu i rekreacji US,
 - d) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 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 dla nowej zabudowy oraz modernizowanej, remontowanej istniejącej zabudowy obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych, 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 zalania;
- 3) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Granica Państwa – Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 500 8.4 MOP MPa o szerokości 8 m (po 4 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich sytuowanie);
- 4) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Jeleniów - Dziwiszów DN 250 PN 1,6 MPa o szerokości 40 m (po 20 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich sytuowanie);
- 5) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) 1000m² dla terenów MN, MU,
 - b) 2000 m² dla terenów P, P/U, P/PE, U,
 - c) 50 m² dla terenów US, ZP, ZC,
 - d) 2 m² 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, MU,
 - b) 15 m dla terenów P, P/U, P/PE, U,
 - c) 5 m dla terenów US, ZP, ZC,
 - d) 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, z zastrzeżeniem pkt. 2, na który składają się:
 - a) droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (KDGP),
 - b) droga publiczna zbiorcza (KDZ),
 - c) drogi publiczne lokalne (KDL)
 - d) drogi publiczne dojazdowe (KDD),
 - e) droga wewnętrzna (KDW);
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1.P istniejącym zjazdem z terenu drogi 1.KDGP oraz od terenu drogi 1.KDL,
 - b) 1.US istniejącym zjazdem z terenu drogi 1.KDGP;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R, RM i ZL;
- 4) 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;
- 5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 6) 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 mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla obiektów sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, 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 istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R, RM i ZL;
- 4) 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;
- 5) 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 szczeiowych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) 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 podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz;
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 8) 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;
- 9) 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 zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem terenu PIPE na którym dodatkowo dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
- 11) 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, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń,
 - c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu, posiadających w dniu jego wejścia w życie, stosownych zezwoleń,
 - d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje:
 - a) likwidacja, przebudowa i rozbudowa systemów melioracyjnych,
 - b) budowa 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:

- 1) tereny dróg publicznych: KDGP, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny komunikacji kolejowej – KK.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.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) na terenie 18.MN obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku jako projektowany pomnik przyrody ożywionej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące i 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 najniższej 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 1500m².

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.MN, 5.MN, 6.MN, 10.MN, 15.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

5 stycznia 2021


RADA PRAWNY
Wojciech Jopławski
Wz. 408

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;
- 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:
 - 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 ceglastym, 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 1000m².

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.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;
- 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 najniższym 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 – 0,6,
 - f) geometria dachu:
 - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, 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 1000m².

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) 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 najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i inwentarskich - 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.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.M/U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi nieuciążliwe,
- b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) 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 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,
- e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m².

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

5 stycznia 2021

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WKL/408

- 2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - sport i rekreacja,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) 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) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 0,5,
 - e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
 - obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw,
 - b) uzupełniające:
 - funkcja mieszkalna,
 - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne dla właścicieli firm w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) 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:
 - budynków nie większa niż 15 m,
 - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°;

- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu średniej rzędnej terenu wyznaczonej na podstawie najwyższej i najniższej położonej ściany budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - budynków nie większa niż 15 m,
 - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P/PE obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, tożsame z granicami terenu,
 - b) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:
 - obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,
 - obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m,
 - c) panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków nie większa niż 15 m,
 - c) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP, 2.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie 1.ZP obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu jako pomniki przyrody ożywionej,
 - b) na terenie 2.ZP obowiązuje ochrona pomników przyrody ożywionej, oznaczonych na rysunku planu,

c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt 6 dla strefy ochrony zabytkowego cmentarza,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren rolniczy,
 - b) uzupełniające:
 - wody powierzchniowe,
 - dolesienia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) dolesienia dopuszcza się wyłącznie na glebach niższych klas bonitacyjnych IV-VI, poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonymi na rysunku planu,
 - c) na terenie 10.R obowiązuje ochrona pomników przyrody ożywionej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 7.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 17.WS obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.WS, 8.WS, 16.WS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie koryta rzeki, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
 - b) dopuszcza się realizację przepraw mostowych i przepustów.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDGP, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 30);

- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 108 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 2242D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
 - 1.KDZ od 6 m do 25 m,
 - 2.KDZ od 10 m do 13 m,
 - b) na terenie 1.KDZ obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
 - 1.KDL od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2.KDL 12 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
 - 1.KDD szerokość części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu, (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) od 3 m do 6 m,
 - 2.KDD od 6 m do 19 m,
 - 3.KDD od 10 m do 12 m,
 - 4.KDD od 8 m do 10 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.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 6 m do 7 m,
 - 2.KDW, 7.KDW od 5 m do 8 m,
 - 3.KDW, 9.KDW, 10.KDW - 6 m
 - 4.KDW - 8 m,
 - 5.KDW od 4 m do 8 m,
 - 6.KDW od 5 m do 7 m,
 - 8.KDW od 12 m do 16 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodnika.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KK, 2.KK, ustala się:

5 stycznia 2021

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WL/408

- 1) przeznaczenie terenu - komunikacja kolejowa:
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowa, przebudowa, remont lub likwidacja istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych,
 - b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 35.

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.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 37.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubań


RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WŁ/11/2021R

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr V/57/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec. Na podstawie tej uchwały w dniu 7 sierpnia 2017 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubań oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu obowiązuje aktualnie *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, uchwalony uchwałą Nr XXIII/134/2005 Rady Gminy Lubań z dnia 29 kwietnia 2005 r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 106 Poz. 2290 z dnia 15.06.2005 r.)*, zmieniony uchwałami:

- 1) Nr XIV/139/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r. (Dz. U. Nr 123, Poz. 1461 z dnia 05.05.2008 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren oznaczony symbolem 5 P,U,O położony w obrębie Jałowiec,
- 2) Nr XXXI/255/2009 Rady Gminy Lubań z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. U. Nr 9, Poz. 161 z dnia 19.01.2010 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 85, 94, 95, 96/2, 97/3, 99 i 100 położone w obrębie Jałowiec.

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 nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązującego planu w dostosowaniu do aktualnych przepisów, wprowadzenie korekt wynikających z dokonanych zmian w przestrzeni, a także zweryfikowanie i doprecyzowanie ustaleń planu uchwalonego w 2005 r. w zakresie orientacyjnych linii rozgraniczających.

Z uwagi na wielkość obszaru opracowania plan sporządzone w skali 1:2000, 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 ładu 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 uchwały. Jednocześnie w planie miejscowym zakłada się rozwój terenów zabudowanych, co związane jest ze zmniejszeniem przestrzeni rolniczej. Wymaga to przeprowadzenia procedury wyłączenia części gleb z produkcji rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeprowadzana jest na podstawie przepisów ustawy o ochronach gruntów rolnych i leśnych;

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

RADCA PRAWNY

Wojciech Potkowski
WŁ/U/497

szczegółności 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 umożliwiającą 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 7 sierpnia 2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego wpłynęły w terminie 2 wnioski w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające w trybie art. 17 ust. 2, które zostały uwzględnione lub nieuwzględnione bądź częściowo uwzględnione, częściowo nieuwzględnione.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 18 czerwca 2020 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 29 czerwca 2020 roku do 28 lipca 2020 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 16 lipca 2020 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 wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Lubań. Do ponownie wyłożonego w dniach od 11 września do 5 października 2020 r do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Lubań.

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*

RADCA PRAWNY
Wojciech Dępiński
WŁ/UBOR

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.

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
1814/407

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 2020 roku, poz. 283).

W marcu i kwietniu 2018 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. W kolejnych miesiącach projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został rozesłany do ponownego uzgodnienia następnie w kwietniu 2019 r. 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 od 29 czerwca 2020 roku do 28 lipca 2020 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lipca 2020 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 12 sierpnia 2020 roku wpłynęła 1 uwaga, które została rozpatrzona przez Wójta Gminy Lubań. Następnie projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2020 r. do 5 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 października 2020 r. W ustalonym terminie, tj. do dnia 20 października 2020 roku wpłynęła 1 uwaga, które została rozpatrzona przez Wójta Gminy Lubań

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

W odniesieniu do układu komunikacyjnego, po przeanalizowaniu istniejącego zainwestowania, w projekcie planu zdecydowano się utrzymać nienormatywne szerokości dla części dróg istniejących np. drogi powiatowej nr 2242D.

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.

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
w.ł.n.