

załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 48/2018
Wójta Gminy Lubań
z dnia 04 grudnia 2018 r.

| FUNKCJA | DATA ZAOPINIOWANIA/ZAAKCEPTOWANIA | PODPIS |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| WÓJT GMINY LUBAŃ | 13.12.2021 | M. Herciuk - Dobra |
| SEKRETARZ GMINY | umowa wypożyczalnia | |
| SKARBNIK GMINY | 13.12.2021 | |
| RADCA PRAWNY | 10.12.2021 r. | Wojciech Popławski |
| KIEROWNIK REFERATU | 13.12.2021 r. | M. S. Golik |
| PRACOWNIK MERYTORYCZNY | 13.12.2021 r. | J. J. J. |

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni

**PROJEKT
UCHWALENIE**

UCHWAŁA NR/2021

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego
obręb Radostów Średni**

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 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VI/46/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni,

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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni, 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów i audytów;
 - 3) 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,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

Wojciech Popławski
wz 2/2021

- c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) obowiązująca linia zabudowy,
 - f) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
 - g) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - h) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - i) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220kV,
 - j) granica pasa technologicznego od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV,
 - k) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - l) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) granica terenu górniczego „Radostów Średni II”,
 - b) granica obszaru górniczego „Radostów Średni II”,
 - c) granica złoża udokumentowanego „Radostów Średni III” KN 11115,
 - d) granica złoża udokumentowanego „Radostów Średni II” KN 8926,
 - e) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),
 - f) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),
 - g) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2x220kV,
 - b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
 - c) oś projektowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2x400kV,
 - d) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) granica administracyjna gminy,
 - f) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach, jest mowa o:

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

- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 4) UO - teren usług oświaty;
- 5) UKr - teren usług kultu religijnego;
- 6) PG - teren powierzchniowej eksploatacji złoża;
- 7) P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 8) US - teren sportu i rekreacji;
- 9) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 10) ZC - teren cmentarza;
- 11) ZL - teren lasu;
- 12) ZL-D - teren lasu - dolesienia;
- 13) R - teren rolniczy;
- 14) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 15) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 17) KDL - teren drogi publicznej lokalnej;
- 18) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 19) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 20) KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, 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, za wyjątkiem terenu UO,
 - b) blaszanych budynków gospodarczych i garaży za wyjątkiem wykończeń elewacji o drewnopodobnej strukturze i dwuspadowym dachu;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach MN, MN/U, MW/U 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) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
 - b) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
 - c) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
 - d) dla budynków, których wymiar jest większy od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy;

- e) na obszarze planu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i małej architektury za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;
- 2) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) US jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - c) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) MN/U, MW/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - e) RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 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. | Radostów Średni | kościół filialny p.w. Objawienia Pańskiego | | kościół | 423/941 | 11.09.1961 |
| 2. | Radostów Średni | pałac | | pałac | 568/791 | 14.11.1960 |
| 3. | Radostów Średni | park | | park | 569/1048/J | 07.09.1990 |

- 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. 7:

| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Nr | Rodzaj obiektu |
|-----|-----------------|--|----|----------------|
| 1. | Radostów Średni | zespół kościelny | | zespół |
| 2. | Radostów Średni | dzwonnica kościelna | | dzwonnica |
| 3. | Radostów Średni | mur kościelny | | mur |
| 4. | Radostów Średni | brama w murze kościelnym | | inny |
| 5. | Radostów Średni | zespół pałacowo-parkowy | | zespół |
| 6. | Radostów Średni | oficyna pałacowa w zespole pałacowo-parkowym | | oficyna |
| 7. | Radostów Średni | obora w zespole | | gospodarczy |
| 8. | Radostów Średni | dom mieszkalny | 24 | dom mieszkalny |
| 9. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 35 | dom mieszkalny |
| 10. | Radostów Średni | dom mieszkalny | 38 | dom mieszkalny |
| 11. | Radostów Średni | budynek gospodarczy | 38 | gospodarczy |
| 12. | Radostów Średni | dom mieszkalny | 39 | dom mieszkalny |
| 13. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 51 | dom mieszkalny |
| 14. | Radostów Średni | dom mieszkalny | 65 | dom mieszkalny |

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni

| | | | | |
|-----|-----------------|----------------------------|---------|----------------|
| 15. | Radostów Średni | dom mieszkalny | 66 | dom mieszkalny |
| 16. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 67 | dom mieszkalny |
| 17. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 93 | dom mieszkalny |
| 18. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 102 | dom mieszkalny |
| 19. | Radostów Średni | dom mieszkalno-gospodarczy | 105 | dom mieszkalny |
| 20. | Radostów Średni | trafostacja | obok 24 | trafostacja |

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) 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;
- 7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

| L.p. | Nazwa | Czas powstania | Miejscowość | Numer stanowiska w miejscowości | Numer obszaru w AZP | Numer stanowiska na obszarze AZP |
|------|----------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 1. | śląd osadniczy | późne średniowiecze | Radostów Średni | 1 | 79-12 | 30 |
| 2. | śląd osadniczy | późne średniowiecze | Radostów Średni | 2 | 79-12 | 31 |
| 3. | osada | późne średniowiecze | Radostów Średni | 3 | 79-12 | 32 |
| 4. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 4 | 79-13 | 83 |
| 5. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 5 | 79-13 | 63 |
| 6. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 6 | 79-13 | 47 |
| 7. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 7 | 79-13 | 48 |
| 8. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 8 | 79-13 | 49 |
| 9. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 9 | 79-13 | 50 |
| 10. | śląd osadniczy | XIII-XV w. | Radostów Średni | 10 | 79-13 | 62 |

| | | | | | | |
|-----|----------------|------------|-----------------|----|-------|----|
| 11. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 11 | 79-13 | 51 |
| 12. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 12 | 79-13 | 52 |
| 13. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 13 | 79-13 | 54 |
| 14. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 14 | 79-13 | 64 |
| 15. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 15 | 79-13 | 65 |
| 16. | osada | XIII-XV w. | Radostów Średni | 16 | 79-13 | 66 |
| 17. | ślad osadniczy | XIII-XV w. | Radostów Średni | 17 | 79-13 | 82 |

9) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 8 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) tereny ciągów pieszo – jezdnych **KPJ,**
 - d) teren usług oświaty **UO,**
 - e) teren sportu i rekreacji **US,**
 - f) tereny zieleni urządzonej **ZP,**
 - g) teren cmentarza **ZC,**
 - h) teren usług kultu religijnego **Ukr;**
- 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 planem znajduje się w pasie technologicznym od:
 - a) istniejącej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, o szerokości 50m (po 25 m od osi linii),
 - b) projektowanej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 2x400kV relacji Mikułowa – Świebodzice, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt. 1 obowiązują następujące ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
- c) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) na obszarze o szerokości do 1,5 m przyległym do potoku Sowinka, który przepływa przez część terenów, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabrania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dla projektowanej zabudowy lokalizowanej na terenach **MN** i **RM** graniczących z terenami **ZL** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, 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**, **MN/U**, **MW/U**, **P/U**, **UO**,
 - b) 2000 m² dla terenów **PG**,
 - c) 50 m² dla terenów **US**, **UKr**, **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**, **MN/U**, **MW/U**, **P/U**, **UO**,
 - b) 15 m dla terenów **PG**,
 - c) 5 m dla terenów **US**, **UKr**, **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 zbiorcza (**KDZ**),
 - b) drogi publiczne lokalne (**KDL**),
 - c) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
 - d) droga wewnętrzna (**KDW**),
 - e) ciąg pieszo – jezdny (**KPJ**);
- 2) obsługa komunikacyjna terenu **1.US** istniejącym zjazdem z terenu drogi **3.KDD** poprzez teren **1.UO**;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R**, **RM**, **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 i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów powierzchniowej eksploatacji złoża - 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 sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów powierzchniowej eksploatacji złoża, 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 oraz projektowaną infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym 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 zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R, RM, ZL;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących stref od cmentarza określonych w §8 pkt 4 i 5,
 - 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 szczelnych, 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 podczyszczenie 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,
 - 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) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
 - b) 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: KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnich KPJ;
- 3) teren cmentarza – ZC;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – US.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN, 18.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 42.MN, 43.MN, 44.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) 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 rozbiorę,
 - c) wysokość budynków:
 - 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) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m².

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.MN, 11.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) 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:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży - 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 lub czterospadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m².

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8.MN, 10.MN, 15.MN, 17.MN, 39.MN** obowiązują następujące ustalenia:

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

- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 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 lub czterospadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m².

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.MN, 12.MN, 19.MN, 32.MN, 33.MN, 41.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - 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 – 0,4,
 - 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 lupkiem, 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 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m².

§ 17.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WYK/1/02

- usługi nieuciążliwe,
- b) uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący,
 - b) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 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, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m²,
 - mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m².

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi nieuciążliwe
 - b) uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - w ramach przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszcza się wyłącznie budynek mieszkalny wielorodzinny o liczbie mieszkań nie większej niż 4,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,40,
 - maksymalna - 1,00,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° 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 - 1500m².

§ 19.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług oświaty,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - sport i rekreacja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

RADCA PRAWNY
Wojciech Góralowski
12/2020

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 1,0,
- d) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 20.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi kultu religijnego,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 1,0,
 - d) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. b, c i d nie dotyczą obiektu wpisanego do rejestru zabytków na terenie **1.UKr**, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 21.

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 - nie większa niż 10 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 1,0,
 - 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.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.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 – wody powierzchniowe;

Wojciech Popławski
WALAGB

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - wysokość:
 - budynków nie większa niż 15 m,
 - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
 - intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° lub dachy łukowe,
 - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 23.

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

- przeznaczenie terenu:
 - podstawowe - powierzchniowa eksploatacja złoża,
 - uzupełniające:
 - obsługa administracyjno – techniczna kopalni,
 - wody powierzchniowe;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych związanych wyłącznie z technologią wydobycia i przeróbki,
 - dopuszcza się składowanie mas ziemnych i skalnych z kopalni oraz z zakładu przerobczego,
 - wysokość:
 - budynków nie większa niż 15 m,
 - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
 - geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
 - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP, 3.ZP, 4.ZP ustala się:

- przeznaczenie terenu:
 - podstawowe – zieleń urządzonej,
 - uzupełniające - wody powierzchniowe;
- zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZP ustala się:

- przeznaczenie terenu:
 - podstawowe – zieleń urządzonej,
 - uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 6 pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 26.

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

- przeznaczenie podstawowe terenu:
 - cmentarz,
 - zielenie urządzonej;
- zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów związanych wyłącznie z obsługą cmentarza;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WV/1408

- b) wysokość budynków - nie większa niż 10 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
- e) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren rolniczy,
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa zagrodowa;
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - 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 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.RM, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa zagrodowa;
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 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, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.WS, 5.WS, 6.WS, 8.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS, 18.WS, 19.WS, 20.WS, 21.WS, 22.WS, 23.WS, 25.WS, 26.WS obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 7.WS, 9.WS, 10.WS, 14.WS, 24.WS 27.WS, 28.WS, 29.WS, 30.WS, 31.WS, 32.WS obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 32.

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, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL, 37.ZL, 38.ZL, 39.ZL, 40.ZL, 41.ZL obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 33.

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

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

§ 34.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 2273D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 12 m do 24 m.

§ 35.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 2456D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 7 m do 18 m.

§ 36.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 17 m zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 37.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 38.

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, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 39.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 40.

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.

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 42.

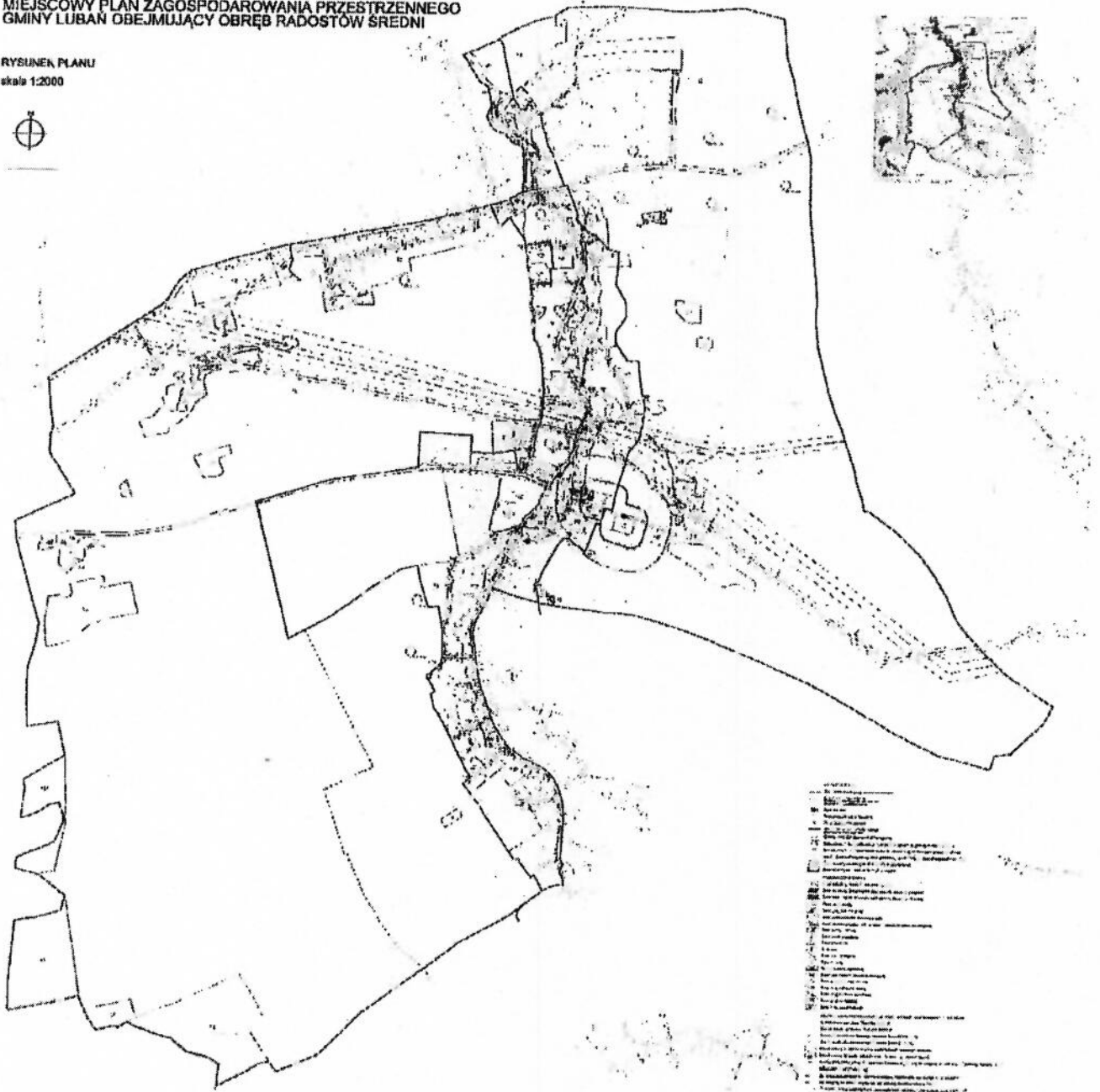
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lubań

RADCA PRAWNY
Wojciech Rzepalski
W.L./08

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBAŃ OBEJMUJĄCY OBRĘB RADOSTÓW ŚREDNI

RYSUŃ PLANU
skala 1:2000




- 1. teren zabudowy
- 2. teren usług
- 3. teren rekreacji
- 4. teren zielony
- 5. teren rolny
- 6. teren wodny
- 7. teren leśny
- 8. teren przyrodniczy
- 9. teren o znaczeniu historycznym
- 10. teren o znaczeniu kulturowym
- 11. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 12. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 13. teren o znaczeniu archeologicznym
- 14. teren o znaczeniu geologicznym
- 15. teren o znaczeniu ekologicznym
- 16. teren o znaczeniu estetycznym
- 17. teren o znaczeniu naukowym
- 18. teren o znaczeniu artystycznym
- 19. teren o znaczeniu sportowym
- 20. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 21. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 22. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 23. teren o znaczeniu kulturalnym
- 24. teren o znaczeniu historycznym
- 25. teren o znaczeniu kulturowym
- 26. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 27. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 28. teren o znaczeniu archeologicznym
- 29. teren o znaczeniu geologicznym
- 30. teren o znaczeniu ekologicznym
- 31. teren o znaczeniu estetycznym
- 32. teren o znaczeniu naukowym
- 33. teren o znaczeniu artystycznym
- 34. teren o znaczeniu sportowym
- 35. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 36. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 37. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 38. teren o znaczeniu kulturalnym
- 39. teren o znaczeniu historycznym
- 40. teren o znaczeniu kulturowym
- 41. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 42. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 43. teren o znaczeniu archeologicznym
- 44. teren o znaczeniu geologicznym
- 45. teren o znaczeniu ekologicznym
- 46. teren o znaczeniu estetycznym
- 47. teren o znaczeniu naukowym
- 48. teren o znaczeniu artystycznym
- 49. teren o znaczeniu sportowym
- 50. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 51. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 52. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 53. teren o znaczeniu kulturalnym
- 54. teren o znaczeniu historycznym
- 55. teren o znaczeniu kulturowym
- 56. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 57. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 58. teren o znaczeniu archeologicznym
- 59. teren o znaczeniu geologicznym
- 60. teren o znaczeniu ekologicznym
- 61. teren o znaczeniu estetycznym
- 62. teren o znaczeniu naukowym
- 63. teren o znaczeniu artystycznym
- 64. teren o znaczeniu sportowym
- 65. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 66. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 67. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 68. teren o znaczeniu kulturalnym
- 69. teren o znaczeniu historycznym
- 70. teren o znaczeniu kulturowym
- 71. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 72. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 73. teren o znaczeniu archeologicznym
- 74. teren o znaczeniu geologicznym
- 75. teren o znaczeniu ekologicznym
- 76. teren o znaczeniu estetycznym
- 77. teren o znaczeniu naukowym
- 78. teren o znaczeniu artystycznym
- 79. teren o znaczeniu sportowym
- 80. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 81. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 82. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 83. teren o znaczeniu kulturalnym
- 84. teren o znaczeniu historycznym
- 85. teren o znaczeniu kulturowym
- 86. teren o znaczeniu przyrodniczym
- 87. teren o znaczeniu krajoznawczym
- 88. teren o znaczeniu archeologicznym
- 89. teren o znaczeniu geologicznym
- 90. teren o znaczeniu ekologicznym
- 91. teren o znaczeniu estetycznym
- 92. teren o znaczeniu naukowym
- 93. teren o znaczeniu artystycznym
- 94. teren o znaczeniu sportowym
- 95. teren o znaczeniu rekreacyjnym
- 96. teren o znaczeniu zdrowotnym
- 97. teren o znaczeniu edukacyjnym
- 98. teren o znaczeniu kulturalnym
- 99. teren o znaczeniu historycznym
- 100. teren o znaczeniu kulturowym

RADCA PRAWNY
Wojciech Róptawski
WU/405

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/2021
Rady Gminy Lubań
z dniagrudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Lubań nie uwzględni uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni wniesionej przez pismem dnia 07.10.2021 r. dotyczącej działki nr 33/2 obręb Radostów Średni w zakresie proponowanego przekształcenia gruntu na przeznaczony do zabudowy zagrodowej nie zabudowy jednorodzinnej czyli gruntu budowlanego.


RADCA PRAWNY
Wojciech Pociągowski
WR/L/408

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zaplanowanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§1

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

§2

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

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

§3

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

RADCA PRAWNY
Wojciech Popławski
WL/L/4JB

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr V/46/2015 Rady Gminy Lubań z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radostów Średni. Na podstawie tej uchwały w dniu 28 lipca 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 uchwałą Nr XXI/191/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 18/2, 19/4, 28 i 30 położone w obrębie Radostów Średni (opublikowany w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 20 Poz. 549 z dnia 11.02.2009 r.) oraz uchwałą Nr XXI/193/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 248/2, 248/3, 248/4, 248/5 i 248/6 położone w obrębie Radostów Średni (opublikowany w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 20 Poz. 551 z dnia 11.02.2009 r.).

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* - zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne 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. W związku z ww. procedurą uzyskano zgodę na przeznaczenie nierolnicze 9,5050 ha gruntów rolnych klas III a na grunty o pow. 24,5900 ha zgody nie wyrażono;

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. z 2020 r., poz. 1062) - zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami

dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki będą stanowić dochód własny gminy;

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

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

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

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

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

Na umieszczone w dniu 28 lipca 2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 21 września 2021 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 1 października 2021 roku do 25 października 2021. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w 20 października 2021 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 nie została uwzględniona.

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

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

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

składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W 2012 roku 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

RADCA PRAWNY
Wojciech Rogalski
WKL/431

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 2021 r. poz. 247 ze zm.).

W maju 2021 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień.. wymagane uzgodnienia zostały uzyskane.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2021 roku do 25 października 2021 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 października 2021 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 8 listopada 2021 roku wpłynęła 1 uwaga, która 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.

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 Radostów Średni, 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 Gofawald
W. G.