

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	03.08.23	M. Mendel Dybowski
SEKRETARZ GMINY	04.08.23	A. Lech
SKARBNIK GMINY	7.08.2023r.	[Signature]
RADCA PRAWNY	01.08.2023r.	RADCA PRAWNY Włodzisław Pożłowski
KIEROWNIK REFERATU	03.08.2023r.	[Signature]
PRACOWNIK MERYTORYCZNY	02.08.2023r.	[Signature]

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

PROJEKT  
uchwalenie

UCHWAŁA NR ...../2023

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr V/54/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Pisarzowice, zmieniona uchwałą Nr XVIII/152/2016 z dnia 13 października 2016 roku,

**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 obejmujący obręb Pisarzowice, 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,



- e) obowiązująca linia zabudowy,
  - f) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
  - g) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
  - h) granica strefy „W” wokół grodziska znajdującego się w rejestrze zabytków,
  - i) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - j) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV,
  - k) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
  - l) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,
  - m) projektowane pomniki przyrody,
  - n) szpaler drzew do zachowania;
- 2) obszary i obiekty 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) granica użytku ekologicznego Dolina Gozdnicy,
  - d) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice”,
  - e) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice”,
  - f) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu,
  - 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 wysokiego napięcia 2x220 kV,
  - b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
  - c) oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 8,4 MPa,
  - d) lokalizacja studni ujęcia wód podziemnych,
  - e) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - f) granica administracyjna gminy,
  - g) powierzchnia terenu w hektarach.

## § 2. **Helekróć 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, zdobień 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, 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;

7) **strefa 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) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

4) **U** - teren zabudowy usługowej;

5) **UO** - teren usług oświaty;

6) **Ukr** - teren usług kultu religijnego;

7) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

8) **US** - teren sportu i rekreacji;

9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

10) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej;

11) **ZC** - teren cmentarza;

12) **ZL** - teren lasu;

13) **ZL-D** - teren lasu – dolesienia;

14) **R** - teren rolniczy;

15) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;

16) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

17) **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

18) **Wu** - teren infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody;

19) **K** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

20) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

21) **G** - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;

22) **KDGP** - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

RADCA  
Wojciech



- 23) **KDG** - teren drogi publicznej głównej;
- 24) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 25) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 26) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 27) **KPJ** - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 28) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 terenów **UO** i **US**,
  - 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** 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 połąci 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 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) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego Dolina Gozdnicy, zaznaczonego na rysunku planu;



3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- c) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) RM jako tereny zabudowy zagrodowej,
- e) UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) US jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

**§ 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.	Pisarzowice	kościół parafialny p.w. Macierzyństwa NMP	120	kościół	422/1492	25.01.1966
2.	Pisarzowice	zespół folwarczny	204	zespół	566/1259/J	29.04.1996
3.	Pisarzowice	dom zarządcy folwarku	204	rządcówka	566/1259/J	29.04.1996
4.	Pisarzowice	budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	204	gospodarczy	566/1259/J	29.04.1996
5.	Pisarzowice	obora z częścią mieszkalną w zespole folwarcznym	204	dom mieszkalny	566/1259/J	29.04.1996
6.	Pisarzowice	pałac (ruina)	214	pałac	563/989	03.09.1963
7.	Pisarzowice	park pałacowy	214	park	567/705/J	10.11.1981
8.	Pisarzowice	oficyna pałacowa w zespole	3a	oficyna	562/1493	25.01.1966
9.	Pisarzowice	pałac w zespole pałacowoparkowym	285	pałac	564/926/J	29.05.1989
10.	Pisarzowice	park w zespole pałacowoparkowym	285	park	565/865/J	04.02.1985

2) na obszarze planu znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu:

Miejscowość	Numer rejestru	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Pisarzowice	388/ARCH/68	grodzisko	późne średniowiecze



- 3) dla ochrony zabytków archeologicznych, wokół stanowiska o którym mowa w pkt. 2 wyznacza się granicę strefy "W" wokół grodziska znajdującego się w rejestrze zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują:
- a) zakaz działalności budowlanej, inwestycyjnej nie związanej z konserwacją lub rewaloryzacją terenu, za wyjątkiem działalności związanej z gospodarką leśną,
  - b) prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) 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, placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy;
- 6) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 9:

L.p.	L.p. w GEZ	Miejscowość	Obiekt	Numer	Uwagi
1.	121	Pisarzowice	dom	1	
2.	122	Pisarzowice	dom	2	
3.	123	Pisarzowice	dom	24	
4.	124	Pisarzowice	dom	25	
5.	125	Pisarzowice	stodoła	25	
6.	126	Pisarzowice	dom	29	
7.	127	Pisarzowice	dom	36	
8.	128	Pisarzowice	chlewnia	40	zespół dworski
9.	129	Pisarzowice	dwór	40	zespół dworski
10.	130	Pisarzowice	gorzelnia	40	zespół dworski

RADCA PRA  
Wojciech P.  
12.02.2018

11.	131	Pisarzowice	stodoła	40	zespół dworski
12.	132	Pisarzowice	dom	82	
13.	133	Pisarzowice	dom	122	
14.	134	Pisarzowice	obora	178	
15.	135	Pisarzowice	stodoła	178	
16.	136	Pisarzowice	dom	188	
17.	137	Pisarzowice	budynek gospodarczy	204	zespół folwarczny
18.	138	Pisarzowice	dom zarządcy	204	zespół folwarczny
19.	139	Pisarzowice	obora	204	zespół folwarczny
20.	140	Pisarzowice	browar	214	zespół pałacowy
21.	141	Pisarzowice	oficyna	214	zespół pałacowy
22.	142	Pisarzowice	pałac	214	zespół pałacowy
23.	143	Pisarzowice	park	214	zespół pałacowy
24.	144	Pisarzowice	stodoła	214	zespół pałacowy
25.	145	Pisarzowice	dom	261	
26.	146	Pisarzowice	stodoła	261	
27.	147	Pisarzowice	pałac	285	zespół pałacowy
28.	148	Pisarzowice	park	285	zespół pałacowy



29.	149	Pisarzowice	dom	292	
30.	150	Pisarzowice	stodoła	292	
31.	151	Pisarzowice	spichlerz	299	zespół willowo-parkowy
32.	152	Pisarzowice	willa	299	zespół willowo-parkowy
33.	153	Pisarzowice	gorzelnia	299	zespół willowo-parkowy
34.	154	Pisarzowice	kościół		
35.	155	Pisarzowice	remiza		

7) dla obiektów, o których mowa w pkt 6 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 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;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 9) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 10) 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.	grodzisko	późne średniowiecze	Pisarzowice	1	78-11	1
2.	stanowisko archeologiczne	okres wpływów rzymskich, kultura luboszycka III faza	Pisarzowice	2	78-11	2

3.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	3	78-11	13
4.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	4	78-11	14
5.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	5	78-11	15
6.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	6	78-11	16
7.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	7	78-11	17
8.	śląd osadniczy	XIII-XV w.	Pisarzowice	8	79-11	22
9.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	9	79-11	23
10.	śląd osadniczy	XIII-XV w.	Pisarzowice	10	79-11	24
11.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	11	79-11	25
12.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	12	79-11	26
13.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	13	79-11	27
14.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	14	79-11	28
15.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	15	79-11	29
16.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	17	79-12	92
17.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	18	79-12	93
18.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	19	79-12	94
19.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	20	79-12	95
20.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	21	79-12	96

RADCA  
Wojciech



21.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	22	79-12	97
22.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	23	79-12	98
23.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	24	79-12	99
24.	śląd osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	25	79-12	100
25.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	26	79-12	101
26.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	27	79-12	102

11) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 10 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 publicznych dróg i ciągów pieszo jezdnych: **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ,**
- b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW,**
- c) teren usług oświaty **UO,**
- d) teren sportu i rekreacji **US,**
- e) 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 i ciągów pieszo jezdnych 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 istniejącej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, o szerokości 50m (po 25 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, tj. budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej,



- 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 kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Granica Państwa – Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 500 8.4 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);
- 5) część obszaru objętego planem znajduje się w strefach ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice”; w których obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w akcie ją ustanawiającym (Rozporządzenie nr 9/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice”, gmina Lubań, powiat lubański, województwo dolnośląskie);
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) na obszarze o szerokości do 1,5 m przyległym do potoku Łazek, który przepływa przez część terenów, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabraniać zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 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) 500m<sup>2</sup> dla terenów **MW, MN,**
  - b) 1000m<sup>2</sup> dla terenów **MN/U, P/U, U, UO,**
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **US, Ukr, ZP, ZI, ZC,**
  - d) 2 m<sup>2</sup> 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 **MW, MN, MN/U, P/U, U, UO,**
  - b) 5 m dla terenów **US, Ukr, ZP, ZI, ZC,**
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;



4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy  $60^\circ$  a  $120^\circ$ .

**§ 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 główna (**KDG**),
  - c) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
  - d) drogi publiczne lokalne (**KDL**),
  - e) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
  - f) droga wewnętrzna (**KDW**),
  - g) ciąg pieszo – jezdny (**KPJ**);
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) **48.MN** z terenu drogi **2.KDGP** oraz od terenu drogi **3.KDD** poprzez tereny **8.MN/U** lub **2.U**,
  - b) **1.G** z terenu drogi **9.KDL** poprzez teren **8.P/U**,
  - c) **1.E** z terenu drogi **4.KDL** oraz ciągu pieszo-jezdnego **8.KPJ** poprzez drogi leśne na terenie **13.ZL**;
- 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 na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R**, **RM**, **ZL** i **ZL-D**;
- 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 wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
    - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących stref od cmentarza określonych w §8 pkt 7 i 8;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na obszarze planu znajdującym się poza granicami strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice” 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 cieplną 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 odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - 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, stosowne zezwolenia,
  - 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, KDG, KDZ, KDL, KDD**;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych **KPJ**;
- 3) teren cmentarza – **ZC**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - **W, Wu, K, E, G**.

#### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 45.MN, 50.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 58.MN** obowiązują następujące ustalenia:

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

RADCA  
Wojciech P.

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
  - c) na terenie **20.MN** obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne i obowiązujące 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 – 0,6,
  - f) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°, 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 1000m<sup>2</sup>.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21.MN**, **22.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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,

RAOK WY  
Wojciechowski



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 innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasmym, 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,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **42.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako bliźniaczy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 9 m,
- gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna – 0,4,

e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, poniżej głównej kalenicy, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglasmym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **43.MN**, **44.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

RADCA  
Wojciech

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące 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 - 0,6,

e) geometria dachu - dachy strome, czterospadowe 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 30° do 45°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% 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 1000m<sup>2</sup>.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46.MN obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;

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 - 0,05,

- maksymalna - 0,40,

e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

RA. WZNY  
Woj. Łódzki



- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **52.MN, 57.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i 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 - 0,8,

e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°,

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 1000m<sup>2</sup>.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **47.MN, 48.MN, 49.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,

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,

R: 1 WNY  
W: 1 W: 1

- 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 - 0,05,
  - maksymalna – 0,4,
- f) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°, 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 60% powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 900m<sup>2</sup>.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 7.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 17.MN/U, 19.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m,
- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej - nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych 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 innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglстым, 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,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m<sup>2</sup>.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - 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) 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 12 m,

- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej - nie większa niż 5 m,

- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 0,6,

f) 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 ceglстым, 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 istniejącego zagospodarowania, 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:

RADA  
woj. ...

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych - nie większa niż 12 m,
- usługowych - nie większa niż 15 m,
- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej - nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 0,40,

e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°, 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,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m<sup>2</sup>.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14.MN/U, 16.MN/U, 18.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - 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,

PRAWNY  
Popławski



- c) na terenach **14.MN/U** i **16.MN/U** obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody;
- 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 w zabudowie mieszkaniowej - nie większa niż 5 m,
    - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna - 0,4,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe 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°, dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,
  - f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, d, e nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% 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 1000m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) 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 - 1500m<sup>2</sup>.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 4.U, 5.U, 6.U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- b) na terenie 2.U zakazuje się lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji,
- c) na terenie 6.U obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku jako projektowany pomnik przyrody;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków nie większa niż 14 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,1,
  - maksymalna - 1,0,
- 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) na terenie 6.U ustalenia, o których mowa w lit. c i d nie dotyczą obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

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) 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 nie większa niż 12 m,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,1,
  - maksymalna - 1,0,



e) 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,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. 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 zagospodarowania terenu - obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody;

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) 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.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) 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, 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.

§ 29. 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 15 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,1,
  - 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.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U, 6.P/U, 8.P/U, 11.P/U, 12.P/U, 13.P/U, 14.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;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość:
  - budynków nie większa niż 15 m,
  - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,10,
  - maksymalna - 1,00,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° lub dachy łukowe,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.P/U, 9.P/U, 10.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
  - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,



- zabudowa usługowa,
  - obiekty obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość:
    - budynków nie większa niż 10 m,
    - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna - 1,00,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45° lub dachy płaskie,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
- § 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) na terenach **2.ZP** i **5.ZP** obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody,
  - c) na terenie **4.ZP** obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew oznaczonego rysunku planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZI, 2.ZI, 3.ZI, 4.ZI, 5.ZI, 6.ZI, 7.ZI, 8.ZI, 9.ZI, 10.ZI, 11.ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń izolacyjna,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - na terenach obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) cmentarz,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów związanych wyłącznie z obsługą cmentarza;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

PRAWNY  
Kontarski

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
- e) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
- f) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 35. 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, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren rolniczy,
- b) uzupełniające:
  - wody powierzchniowe związane z obsługą rolnictwa,
  - dolesienia;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenach **10.R** i **12.R** obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu.

§ 36. 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 związane z obsługą rolnictwa;

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:
  - 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 - 0,05,
  - maksymalna - 0,6,



- f) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryty 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 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.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.

§ 38. 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** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych na terenach **14.ZL, 25.ZL, 35.ZL**.

§ 39. 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** 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.

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i przebudowa drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, dla:

- **1.KDGP** od 15m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **2.KDGP** od 15m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy głównej (droga wojewódzka nr 296);

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie i przebudowa drogi głównej jednojezdniowej, o dwóch pasach ruchu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- **1.KDG** od 14 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,

RA  
Wojk

- **2.KDG** zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 3464D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu jako projektowane pomniki przyrody.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b dla:
    - **1.KDL, 4.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 11.KDL, 12.KDL** - 12 m,
    - **2.KDL** od 6 m do 14 m,
    - **3.KDL, 5.KDL** od 10 m do 14 m,
    - **6.KDL** od 12 m do 16 m,
    - **10.KDL** od 10 m do 12 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b:
    - **1.KDD** od 5 do 12 m,
    - **2.KDD, 5.KDD** - 10 m,
    - **3.KDD** od 10 do 18 m,
    - **4.KDD** od 5 m do 10 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 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, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.KDW, 32.KDW, 33.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.



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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt.3, dla:
  - a) **1.KPJ** od 6 m do 9 m,
  - b) **2.KPJ** od 6 m do 10 m,
  - c) **3.KPJ** od 5 m do 8 m,
  - d) **4.KPJ** od 6 m do 7 m,
  - e) **5.KPJ** - 6 m,
  - f) **6.KPJ** od 5 m do 12 m,
  - g) **7.KPJ** od 6 m do 10 m,
  - h) **8.KPJ** - 4 m;
- 3) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
  - c) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.Wu** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – stacja uzdatniania wody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 51.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.G** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – gazownictwo;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
  - b) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
  - c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 52.** 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.

**§ 53.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Lubań**

RADCA P  
Wojciech  
Wojciech







Załącznik nr 2

do Uchwały Nr .....2023

Rady Gminy Lubań

z dnia ..... lipca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubań  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań  
obejmującego obręb Pisarzowice**

Rada Gminy Lubań, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Pisarzowice, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Lubań, zgodnie z załączoną tabelą (wyłożenie do publicznego wglądu w okresie od 14 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r.)

Lp.	Nr uwagi (wyłożenie)	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubań		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	1.	15.02.2023 r.	[...]*	Uwaga o przeznaczenie w projekcie planu wskazanych części działek jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (MN/U), zgodnie z załącznikiem do uwagi.	Część działek nr: 263, 264 obręb Pisarzowice	22.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomości wymienione w uwadze znajdują się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Według ustaleń Studium dla terenów MN2 w ramach tej funkcji: - istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) – o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji







				<p>w sposób znacznie ograniczający możliwość zabudowy i wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem działek na terenie MN - zabudowy jednorodzinnej. Tym samym nastąpi znaczny spadek wartości nieruchomości budowlanych, co narazić może j.s.t. na późniejsze odszkodowania z tego tytułu;</p> <p>3) ustanowienie dla obszaru 40.MN zmiany polegającej na zmianie jego przeznaczenia z obecnej funkcji na obszar MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej umożliwiającą korelację z pobliskimi terenami zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;</p> <p>4) przesunięcia w kierunku północnym nieprzekraczalnej linii zabudowy w części południowej obszaru 8.P/U (od granicy z obszarem 9.KDL), aby odsunąć przyszłe oddziaływanie tej strefy i zmniejszyć jej ewentualną uciążliwość od obszaru zabudowy mieszkaniowej oraz objąć ochroną przed nadmiernym zbliżeniem zabudowy do stacji redukcji ciśnienia gazociągu (obszar 1.G). W sąsiedztwie obszaru 40.MN zlokalizowano nowoprojektowany obszar 8.P/U z przeznaczeniem podstawowym terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,</li> <li>- zabudowa usługowa,</li> <li>- obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw.</li> </ul>				<p>nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku DW 296. Aktualny przebieg linii zabudowy w tym jej odległość od jezdni drogi wojewódzkiej wynika bezpośrednio z wniosków i uzgodnień z zarządcą drogi wojewódzkiej (Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu) oraz ustawy o drogach publicznych.</p> <p>Ad 3. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomości wymienione w uwadze znajdują się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Zgodnie ze Studium w ramach tej funkcji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) – o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji mieszkaniowej: usługi nieuciążliwe, nieuciążliwą działalność gospodarczą (rolniczą i nierolniczą) oraz drobną wytwórczość na wydzielonych działkach budowlanych;</li> </ul> <p>Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ funkcja zabudowy usługowej może być jedynie funkcją towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która zgodnie z ustaleniami Studium stanowi w terenie MN1 funkcję wiodącą.</p> <p>Ad 4. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 8.P/U wyznaczona została w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 9.KDL. Odległość ta zsumowana z szerokością samej drogi lokalnej (12 m) oraz odległością linii zabudowy na terenie 40.MN daje w odsunięcie zabudowy znajdującej się na P/U od zabudowy mieszkaniowej na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--



				<p>Dodatkowo nieprzekraczalna linia zabudowy w części południowej obszaru 8.P/U (od granicy z obszarem 9.KDL) nie obejmuje stacji redukcji ciśnienia gazociągu (obszar 1.G). Powyższe powodować może obniżenie wartości nieruchomości obszaru 40.MN oraz obniżyć ich atrakcyjność lokalizacji.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.</p>				<p>terenie MN o ok. 28 m, co jest odległością optymalną, która ogranicza potencjalne konflikty przestrzenne.</p>
3.	4.	15.03.2023 r.	[...]*	<p>Uwaga o zmianę projektu planu w zakresie przesunięcia granicy zabudowy wskazanej działki z 5.MN/U na działkę o zabudowie 3.U o powierzchnię 50 arów oraz zmianę geometrii dachu tj. nachylenia połaci dachowych do 15 stopni.</p>	<p>Działka nr 875/1 obręb Pisarzowice</p>	<p>5.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej</p>	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie ze Studium nieruchomości wymieniona w uwadze (działka 875/1) znajduje się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej jako (MNU). Z kolei wspomniana „działka o zabudowie 3.U” (działka nr 875/3) znajduje się zgodnie ze Studium w terenach rozwoju usług publicznych, komercyjnych i kultury (U). Według ustaleń Studium dla terenów U - istnieje możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej (wyłącznie) w lokalu wyodrębnionym w budynku usługowym - o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a nie jako funkcja równorzędna zgodnie z intencją uwagi. Podobnie uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii dachu tj. nachylenia połaci dachowych do 15 stopni. Zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo usługowej (MNU)</p>

RADCA PRAWNY  
Wojciech Pniewski





									historycznego układu ruralistycznego wsi w ramach której Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu m. in. w zakresie geometrii dachów.
5.	6.	17.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o przekwalifikowanie zaznaczonej na planie części wskazanej działki z rolnej na budowlaną. Jednocześnie nadmieniam, że ta część działki nadaje się tylko w bardzo ograniczonym stopniu do wykorzystania w celach rolniczych, ponieważ jest to piaszczysty nieużytek, a działkę sąsiednią o większej przydatności gruntu do celów rolniczych (706, ostatnio uprawa kukurydzy) ujęto w planie jako działkę budowlaną. Dolna część tejże działki jest obecnie działką budowlaną i w celu jednorakiego i kompleksowego zagospodarowania całości konieczne jest dla wnioskodawców ujednoczenie jej charakteru.	Część działki nr 702/17 obręb Pisarzowice	11.R – teren rolniczy, 14.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 13.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, 10.KDW – teren drogi wewnętrznej		X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowa nieruchomość (we wnioskowanej części) znajduje się w terenie rolniczym (R) - <b>tereny wyłączone spod zabudowy</b> , za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych. Są to obszary zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi wsi i terenami skupionej zabudowy, które tworzą głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, ciek, rowy melioracyjne."
6.	7.	20.03.2023 r.	Mieszkańcy „Bloków” Właściciele gruntów: 494/9, 494/10, 494/11, 494/12, 494/13, 494/14 Piszowice 59-800 Lubań	Uwagi o: 1) przeznaczenie wskazanych działek pod drogę wewnętrzną (KDW). W istniejącym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Pisarzowice dla działek ewidencyjnych 494/181 i 494/3 ustanowiono przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. W wyłożonym projekcie brak tego przeznaczenia, co powoduje problemy z komunikacją i dojazdem dla mieszkańców i nieruchomości sąsiednich (obszar 40.MN, 1.MW, 9.P/U, 10.P/U). Przypomina się, iż obszar 1.MW nie jest skomunikowany w żaden sposób z	Działki nr: 494/3, 494/181 obręb Pisarzowice	40.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 9.P/U, 10.P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej		X	<b>Uwaga w części nieuwzględniona.</b> <b>Ad 1 Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie wydzielenia na rysunku planu w istniejących liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW. W ustaleniach ogólnych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej §10 pkt 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi (...) 4) parametry i standardy nowo wyznaczonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi: a) szerokość pasa drogowego nie

RADA PRAWNY  
Województwo Lubuskie



				<p>drogą 2.KDL oraz z drogą 494. Jest to niedopuszczalne oraz niezgodne z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;</p> <p>2) skomunikowanie obszaru 1.MW z drogą 2.KDL.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.</p> <p>Nadmienia się jednocześnie, że mieszkańcy Bloków od lat starają się o doprowadzenie do użytku przedmiotowej drogi, co było tematem nie jednej Komisji.</p>					<p>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.</p> <p><u>Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z ustaleniami projektu planu: 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:</p> <p>droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (KDGP), droga publiczna główna (KDG), droga publiczna zbiorcza (KDZ), drogi publiczne lokalne (KDL), drogi publiczne dojazdowe (KDD), droga wewnętrzna (KDW), ciąg pieszo – jezdny (KPJ).</p> <p>Teren 1.MW jest skomunikowany z drogą 2.KDL na podstawie powyższych zapisów planu oraz poprzez teren 2.KDG będący własnością zarządcy drogi wojewódzkiej DW 296, a na którym znajduje się połączenie istniejącego układu komunikacyjnego (na terenie 1.MW) z terenem drogi 2.KDL. Plan nie zmienia stosunków własnościowych w tym zakresie dlatego uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
7.	8.	20.03.2023 r.	[...]*	<p>Uwaga dotycząca braku zgody na przecięcie wskazanej działki w najszerszym miejscu, co czyni ją bezużyteczną.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części</p>	Działka nr 1184 obręb Pisarzowice	12.P/U, 13.P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W przedmiotowym planie</p>

RADA GMINY  
Wojciech Pmstawski



				opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.		1.KDL- teren drogi publicznej lokalnej		<p>mięscowym wyznaczono projektowaną drogę publiczną lokalną, obsługującą tereny 11.P/U, 12.P/U i 13.P/U, oznaczoną jako 1.KDL i połączoną z istniejącą drogą publiczną główną ruchu przyspieszonego 2.KDGP. Tym samym przez drogę publiczną 1.KDL zapewniono „dostęp do drogi publicznej”, o którym mowa w uopizp.</p> <p>Zaproponowany przebieg ww. drogi lokalnej 1.KDL jest optymalny, uwzględnia wskazaną przez GDDKiA lokalizację skrzyżowań publicznych z drogą krajową nr 30 oraz umożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych (P/U) wyznaczonych w Studium.. Argument dotyczący przecięcia działki przez drogę 1.KDL, które czyni działkę „bezużyteczną” również nie znajduje potwierdzenia faktycznego. Nieruchomość przecięta jest w projekcie przez projektowaną drogę w jej środkowej części dając w przyszłości możliwość prawidłowej obsługi powstałych po podziale - południowej i północnej części działki.</p> <p>W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad.</p>
8.	9.	20.03.2023 r.	[...]*	<p>Uwaga dotycząca braku zgody na wprowadzenie drogi dojazdowej przecinającej działkę w takim miejscu, że część działki jest nieużyteczna, a poza tym traci się dodatkowo działkę ze względu na odległość od drogi.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.</p>	Działka nr 579/3 obręb Pisarzowice	<p>52.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>5.U – teren zabudowy usługowej,</p> <p>3.KDL- teren drogi publicznej lokalnej</p>	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono projektowaną drogę publiczną lokalną, obsługującą tereny 52.MN oraz 5.U, oznaczoną jako 3.KDL i połączoną z istniejącą drogą publiczną główną ruchu przyspieszonego 2.KDGP (droga krajowa) oraz drogą</p>

									publiczną zbiorczą 1.KDZ (droga powiatowa). Tym samym przez drogę publiczną 3.KDL zapewniono „dostęp do drogi publicznej”, o którym mowa w uopizp. Zaproponowany przebieg ww. drogi lokalnej 3.KDL jest optymalny, uwzględnia wskazaną przez GDDKiA lokalizację skrzyżowań publicznych z drogą krajową nr 30 oraz umożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych (MN i U) wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym z 2005 r. oraz w Studium.. Argument dotyczący przecięcia działki przez drogę 3.KDL i wydzielenie jej część jako „nieużytecznej” również nie znajduje potwierdzenia faktycznego. Powstała po wydzieleniu drogi KDL północna część działki będzie miała powierzchnię ponad 1000 m2 z możliwością przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad.
9.	10.	20.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o zmianę przeznaczenia terenu wskazanej działki z terenów 39.MN na tereny 12.MN/U. Uzasadnienie: - działka znajduje się w przy drodze krajowej DK-30. Ze względu na położenie i natężenie ruchu planuje się na ww. działce zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową, - sąsiednia działka nr 28 na terenie miasta Lubań ma przeznaczenie w miejscowym planie MN, U8 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej), - sąsiednia działka nr 27 na terenie miasta Lubań ma przeznaczenie w miejscowym planie P, U1	Działka nr 556 obręb Pisarzowice	39.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomość wymieniona w uwadze znajduje się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Zgodnie ze Studium w ramach tej funkcji: - istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) – o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji mieszkaniowej: usługi nieuciążliwe, nieuciążliwą działalność gospodarczą (rolniczą i nierolniczą) oraz drobną wytwórczość

RYSZARD KRAJEWY  
Wojciech Popławski



				(tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej), - w pobliżu przedmiotowej działki (w kierunku zachodnim) znajduje się teren 12.MN/U.				na wydzielonych działkach budowlanych; Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ funkcja zabudowy usługowej może być jedynie funkcją towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która zgodnie z ustaleniami Studium stanowi w terenie MN1 funkcję wiodącą. Wnioskowane przeznaczenie MN/U ustalone zostało w planie wyłącznie w terenach oznaczonych w Studium jako MNU – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
10.	12.	22.03.2023 r.	[...]*	Uwaga dotycząca braku zgody na wyznaczenie drogi przez wskazaną działkę.	Działka nr 882 obręb Pisarzowice	8.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej usługowej, 23.KDW – teren drogi wewnętrznej	X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono projektowaną drogę wewnętrzną, obsługującą tereny 1.MN/U, 6.MN i 8.MN, oznaczoną jako 23.KDW i połączoną z istniejącą drogą publiczną zbiorczą 1.KDZ (droga powiatowa). Tym samym przez drogę wewnętrzną 23.KDW zapewniono „dostęp do drogi publicznej”, o którym mowa w uopizp. Zaproponowany przebieg ww. drogi wewnętrznej 23.KDW w formie pętli jest optymalny, uwzględnia wskazane przez GDDKiA ograniczenie lokalizacji skrzyżowań publicznych z drogą krajową nr 30 (w tym wykluczenie możliwości bezpośredniego dostępu do działek z drogi krajowej) oraz umożliwiał prawidłową obsługę komunikacyjną nowo projektowanych terenów budowlanych (MN/U i MN) wyznaczonych w Studium., w tym przedmiotowej nieruchomości nr 882. W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną

RADA PRAWNY  
 Wojciech Piłchowski

11.	13.	23.03.2023 r.	[...]*	<p>Uwaga o dokonanie zmiany przeznaczenia wskazanej działki z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka ma niską przydatność produkcyjną, tj. klasy V, IV a, IV b. Wnioskodawca wraz z żoną przymierzają się do budowy domu jednorodzinnego dla wnuczki, która mieszka w dużym mieście, niebawem kończy szkołę i marzy o przeprowadzce blisko nas, dlatego chcieliby zmienić dotychczasowe przeznaczenie gruntu na działkę budowlaną. Działka o której mowa ma dostęp do drogi wydzielonej Decyzją Wójta Gminy Lubań nr IRS.6831.22n2018.KP.9 z dnia 27.12.2018 r. (działka nr 506/5 o powierzchni 0,1097 ha). Ponadto przez działkę przebiega linia elektroenergetyczna 20 KV. Wielkość i geometria działki pozwala na usytuowanie domu zgodnie z przepisami budowlanymi. Dodatkowo działka nie znajduje się na terenie zalewowym, zagrożonym powodzią, osuwiskowym, ani w bliskiej odległości od obszarów chronionych. Odległość od najbliższej zamieszkałej zabudowy w linii prostej wynosi 30 m. Do działki można bez przeszkód poprowadzić media. Sieć wodna znajduje się w poprzek wymienionej drogi ok. 60 m. od działki.</p>	Działka nr 506/3 obręb Pisarzowice	19.R – teren rolniczy	X	<p>Dyrekcją Dróg i Autostrad oraz zarządcą dróg powiatowych.</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie rolniczym (R) - <i>tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych. Są to obszary zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi wsi i terenami skupionej zabudowy, które tworzą głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, cieki, rowy melioracyjne.</i></p>
12.	16.	23.03.2023 r.	[...]*	<p>Uwaga o zmianę zapisu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pisarzowice w § 13 ust.1.</p>	Teren planu	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i</p>

NADZORCA PRACOWNIA  
 Właściciel: ...



			<p>Aktualna treść:</p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> </ul> <p>b) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi nieuciążliwe,</li> <li>- wody powierzchniowe.</li> </ul> <p>Zmiana na zapis:</p> <p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> </ul> <p>b) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi nieuciążliwe,</li> <li>- wody powierzchniowe,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach garażowych i gospodarczych,</li> <li>- dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej (domki letniskowe).</li> </ul> <p>Ponadto wnosi się o wykreślenie w projekcie miejscowego planu zapisu w § 1 ust. 6 pkt 1 lit. f) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi.</p>					<p> kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium dot. <i>Ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Lubań dla terenów zabudowy (MN1, MN2) dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, dopuszcza się także pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku.</i></p> <p>Ponadto zgodnie ze Studium na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN1) oraz terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2) nie ma możliwości realizacji przeznaczenia „budynków rekreacji indywidualnej (domków letniskowych).”</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona również w zakresie wykreślenia „granicy strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi”. Wyżej wymieniona strefa została wyznaczona na podstawie ustaleń Studium i materiałów otrzymanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na jego wniosek. Wyznaczenie strefy ma na celu ochronę występującej historycznej zabudowy o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej i obowiązuje w aktach prawa miejscowego dla pozostałych 12 wsi na terenie gminy Lubań.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

[...]\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902)

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .....2023  
Rady Gminy Lubań  
z dnia ..... lipca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubań  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań  
obejmującego obręb Pisarzowice**

Rada Gminy Lubań, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Pisarzowice, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Lubań, zgodnie z załączoną tabelą (wyłożenie do publicznego wglądu w okresie od 14 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r.)

Lp.	Nr uwagi (wyłożenie)	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubań		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	1.	15.02.2023 r.	[...]*	Uwaga o przeznaczenie w projekcie planu wskazanych części działek jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (MN/U), zgodnie z załącznikiem do uwagi.	Część działek nr: 263, 264 obręb Pisarzowice	22.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomości wymienione w uwadze znajdują się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Według ustaleń Studium dla terenów MN2 w ramach tej funkcji - istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) – o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji mieszkaniowej: usługi nieuciążliwe, nieuciążliwą działalność gospodarczą (rolniczą i nierolniczą) oraz drobną wytwórczość na wydzielonych działkach

Województwo Śląskie  
Urząd Marszałkowski  
Województwa Śląskiego







			<p>3) ustanowienie dla obszaru 40.MN zmiany polegającej na zmianie jego przeznaczenia z obecnej funkcji na obszar MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej; jednorodzinnej, zabudowy usługowej umożliwiający korelację z pobliskimi terenami zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;</p> <p>4) przesunięcia w kierunku północnym nieprzekraczalnej linii zabudowy w części południowej obszaru 8.P/U (od granicy z obszarem 9.KDL), aby odsunąć przyszłe oddziaływanie tej strefy i zmniejszyć jej ewentualną uciążliwość od obszaru zabudowy mieszkaniowej oraz objąć ochroną przed nadmiernym zbliżeniem zabudowy do stacji redukcji ciśnienia gazociągu (obszar 1.G).</p> <p>W sąsiedztwie obszaru 40.MN zlokalizowano nowoprojektowany obszar 8.P/U z przeznaczeniem podstawowym terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,</li> <li>- zabudowa usługowa,</li> <li>- obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw.</li> </ul> <p>Dodatkowo nieprzekraczalna linia zabudowy w części południowej obszaru 8.P/U (od granicy z obszarem 9.KDL) nie obejmuje stacji redukcji ciśnienia gazociągu (obszar 1.G). Powyższe powodować może obniżenie wartości nieruchomości obszaru 40.MN oraz obniżyć ich atrakcyjność lokalizacji.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części</p>					<p>W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomości wymienione w uwadze znajdują się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Zgodnie ze Studium <i>w ramach tej funkcji - istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) - o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji mieszkaniowej; usługi nieuciążliwe, nieuciążliwą działalność gospodarczą (rolniczą i nierolniczą) oraz drobną wytwórczość na wydzielonych działkach budowlanych;</i> Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ funkcja zabudowy usługowej może być jedynie funkcją towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która zgodnie z ustaleniami Studium stanowi w terenie MN1 <i>funkcję wodoczą.</i></p> <p><u>Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 8.P/U wyznaczona została w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 9.KDL. Odległość ta zsumowana z szerokością samej drogi lokalnej (12 m) oraz odległością linii zabudowy na terenie 40.MN daje w odsunięcie zabudowy znajdującej się na P/U od zabudowy mieszkaniowej na terenie MN o ok. 28 m, co jest odległością optymalną, która ogranicza potencjalne konflikty przestrzenne.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

R.DCA FRAWNY  
Wojciech Frawny



				opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.					
3.	4.	15.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o zmianę projektu planu w zakresie przesunięcia granicy zabudowy wskazanej działki z 5.MN/U na działkę o zabudowie 3,U o powierzchni 50 arów oraz zmianę geometrii dachu tj. nachylenia połaci dachowych do 15 stopni.	Działka nr 875/1 obręb Pisarzowice	5.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie ze Studium nieruchomości wymieniona w uwadze (działka 875/1) znajduje się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej jako (MNU). Z kolei wspomniana „działka o zabudowie 3.U” (działka nr 875/3) znajduje się zgodnie ze Studium w terenach rozwoju usług publicznych, komercyjnych i kultury (U). Według ustaleń Studium dla terenów U - <i>istnieje możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej (wyłącznie) w lokalu wyodrębnionym w budynku usługowym - o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a nie jako funkcja równorzędna zgodnie z intencją uwagi..</i> Podobnie uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii dachu tj. nachylenia połaci dachowych do 15 stopni. Zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo usługowej (MNU) <i>dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, dopuszcza się także pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku.</i> Ponadto działka nr 875/1 znajduje się w granicach <i>strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi</i> w ramach której Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu m. in. w zakresie geometrii dachów.</p>
4.	5.	17.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o zmianę przeznaczenia w całości wskazanych działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ewentualnie w przypadku gruntów chronionych tj. klasa III składa się prośbę o ustalenie na ww. terenie zabudowy zagrodowej. Wnosi się również o dopuszczenie możliwości wykonania	Działki nr: 72/2, 698/1, 702/16, 702/18, 704/1, 820 obręb Pisarzowice	11.R – teren rolniczy, 13.MN, 14.MN, 17.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowe nieruchomości (we wnioskowanej części) znajdują się w terenie rolniczym (R) - <i>tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem</i></p>



				dachu jednorodzinnej na działce nr 820.					rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych. Są to obszary zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi wsi i terenami skupionej zabudowy, które tworzą głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, cieki, rowy melioracyjne." Podobnie uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachu jednorodzinnej na działce nr 820. Zgodnie z ustaleniami Studium dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN1) dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, dopuszcza się także pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku. Ponadto ww. działka znajduje się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi w ramach której Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu m. in. w zakresie geometrii dachów.
5.	6.	17.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o przekwalifikowanie zaznaczonej na planie części wskazanej działki z rolnej na budowlaną. Jednocześnie nadmieniam, że ta część działki nadaje się tylko w bardzo ograniczonym stopniu do wykorzystania w celach rolniczych, ponieważ jest to piaszczysty nieużytek, a działkę sąsiednią o większej przydatności gruntu do celów rolniczych (706, ostatnio uprawa kukurydzy) ujęto w planie jako działkę budowlaną. Dolna część tejże działki jest obecnie działką budowlaną i w celu jednorakiego i kompleksowego zagospodarowania całości konieczne jest dla wnioskodawców ujednoczenie jej charakteru.	Część działki nr 702/17 obręb Pisarzowice	11.R – teren rolniczy, 14.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 13.MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, 10.KDW – teren drogi wewnętrznej		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowa nieruchomość (we wnioskowanej części) znajduje się w terenie rolniczym (R) - <b>tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych.</b> Są to obszary zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi wsi i terenami skupionej zabudowy, które tworzą głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródpolne oczka wodne, cieki, rowy melioracyjne."
6.	7.	20.03.2023 r.	Mieszkańcy „Bloków” Właściciele gruntów: 494/9, 494/10,	Uwagi o: 1) przeznaczenie wskazanych działek pod drogę wewnętrzną (KDW). W istniejącym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Działki nr: 494/3, 494/181 obręb Piszarowice	40.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,		X	<u>Uwaga w części nieuwzględniona.</u> Ad 1 Uwaga nieuwzględniona w zakresie wydzielenia na rysunku planu w istniejących liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.



			<p>494/11, 494/12, 494/13, 494/14 Pisarzowice 59-800 Lubań</p> <p>obręb Piarszowice dla działek ewidencyjnych 494/181 i 494/3 ustanowiono przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. W wyłożonym projekcie brak tego przeznaczenia, co powoduje problemy z komunikacją i dojazdem dla mieszkańców i nieruchomości sąsiednich (obszar 40.MN, 1.MW, 9.P/U, 10.P/U). Przypomina się, iż obszar 1.MW nie jest skomunikowany w żaden sposób z drogą 2.KDL oraz z drogą 494. Jest to niedopuszczalne oraz niezgodne z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;</p> <p>2) skomunikowanie obszaru 1.MW z drogą 2.KDL.</p> <p>Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.</p> <p>Nadmienia się jednocześnie, że mieszkańcy Bloków od lat starają się o doprowadzenie do użytku przedmiotowej drogi, co było tematem nie jednej Komisji.</p>		<p>1.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 9.P/U, 10.P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej</p>		<p>W ustaleniach ogólnych dotyczących <i>zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej §10 pkt 3)</i> dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi (...)</p> <p>4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,</p> <p>b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,</p> <p>c) dopuszcza się nie wyodrębianie jezdni i chodników,</p> <p>d) nawierzchnia utwardzona.</p> <p>Ad 2. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z ustaleniami projektu planu: <i>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:</i></p> <p>droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (KDGP), droga publiczna główna (KDG), droga publiczna zbiorcza (KDZ), drogi publiczne lokalne (KDL) drogi publiczne dojazdowe (KDD), droga wewnętrzna (KDW), ciąg pieszo – jezdny (KPJ).</p> <p>Teren 1.MW jest skomunikowany z drogą 2.KDL na podstawie powyższych zapisów planu oraz poprzez teren 2.KDG będący własnością zarządcy drogi wojewódzkiej DW 296, a na którym znajduje się połączenie istniejącego układu komunikacyjnego (na terenie 1.MW) z terenem drogi 2.KDL. Plan nie zmienia stosunków własnościowych w tym zakresie dlatego uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
--	--	--	---	--	---	--	---







									powiatowa). Tym samym przez drogę publiczną 3.KDL zapewniono „dostęp do drogi publicznej”, o którym mowa w uopizp. Zaproponowany przebieg ww. drogi lokalnej 3.KDL jest optymalny, uwzględniła wskazaną przez GDDKiA lokalizację skrzyżowań publicznych z drogą krajową nr 30 oraz umożliwiła prawidłową obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych (MN i U) wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym z 2005 r. oraz w Studium.. Argument dotyczący przecięcia działki przez drogę 3.KDL i wydzielenie jej część jako „nieużytecznej” również nie znajduje potwierdzenia faktycznego. Powstała po wydzieleniu drogi KDL północna część działki będzie miała powierzchnię ponad 1000 m2 z możliwością przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad.
9.	10.	20.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o zmianę przeznaczenia terenu wskazanej działki z terenów 39.MN na tereny 12.MN/U. Uzasadnienie: - działka znajduje się w przy drodze krajowej DK-30. Ze względu na położenie i natężenie ruchu planuje się na ww. działce zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową, - sąsiednia działka nr 28 na terenie miasta Lubań ma przeznaczenie w miejscowym planie MN, U8 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej), - sąsiednia działka nr 27 na terenie miasta Lubań ma przeznaczenie w miejscowym planie P, U1 (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej),	Działka nr 556 obręb Pisarzowice	39.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań nieruchomość wymieniona w uwadze znajduje się w terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej (MN2). Zgodnie ze Studium w ramach tej funkcji - istnieje możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane) – o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, - dopuszcza się towarzyszące funkcji mieszkaniowej: usługi nieuciążliwe, nieuciążliwą działalność gospodarczą (rolniczą i nierolniczą) oraz drobną wytwórczość na wydzielonych działkach budowlanych; Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ funkcja zabudowy usługowej może być jedynie funkcją towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która zgodnie z ustaleniami Studium stanowi w terenie MN1 funkcję wiodącą.	



				- w pobliżu przedmiotowej działki (w kierunku zachodnim) znajduje się teren 12.MN/U.				Wnioskowane przeznaczenie MN/U ustalone zostało w planie wyłącznie w terenach oznaczonych w Studium jako MN/U – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	
10.	12.	22.03.2023 r.	[...]*	Uwaga dotycząca braku zgody na wyznaczenie drogi przez wskazaną działkę.	Działka nr 882 obręb Pisarzowice	8.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, 23.KDW – teren drogi wewnętrznej		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono projektowaną drogę wewnętrzną, obsługującą tereny 1.MN/U, 6.MN i 8.MN, oznaczoną jako 23.KDW i połączoną z istniejącą drogą publiczną zbiorczą 1.KDZ (droga powiatowa). Tym samym przez drogę wewnętrzną 23.KDW zapewniono „dostęp do drogi publicznej”, o którym mowa w uopizp. Zaproponowany przebieg ww. drogi wewnętrznej 23.KDW w formie pętli jest optymalny, uwzględnia wskazane przez GDDKiA ograniczenie lokalizacji skrzyżowań publicznych z drogą krajową nr 30 (w tym wykluczenie możliwości bezpośredniego dostępu do działek z drogi krajowej) oraz umożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną nowo projektowanych terenów budowlanych (MN/U i MN) wyznaczonych w Studium., w tym przedmiotowej nieruchomości nr 882.</p> <p>W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyрекcją Dróg i Autostrad oraz zarządcą dróg powiatowych.</p>
11.	13.	23.03.2023 r.	[...]*	Uwaga o dokonanie zmiany przeznaczenia wskazanej działki z terenu rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka ma niską przydatność produkcyjną, tj. klasy V, IV a, IV b. Wnioskodawca wraz z żoną przymierzają się do budowy domu jednorodzinnego dla wnuczki, która mieszka w dużym mieście, niebawem kończy szkołę i marzy o przeprowadzce blisko nas, dlatego chcieliby zmienić	Działka nr 506/3 obręb Pisarzowice	19.R – teren rolniczy		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie rolniczym (R) - <i>tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do istniejących siedlisk rolniczych. Są to obszary zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi</i></p>





			<p>- dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej (domki letniskowe).          Ponadto wnosi się o wykreślenie w projekcie miejscowego planu zapisu w § 1 ust. 6 pkt 1 lit. f) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi.</p>					<p>wymieniona strefa została wyznaczona na podstawie ustaleń Studium i materiałów otrzymanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na jego wniosek. Wyznaczenie strefy ma na celu ochronę występującej historycznej zabudowy o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej i obowiązuje w aktach prawa miejscowego dla pozostałych 12 wsi na terenie gminy Lubań.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

[...]\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2176)


 RADA POWIATOWA  
 Luban  
 Powiat Luban



***Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych 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.



## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr V/54/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Pisarzowice, zmieniona uchwałą Nr XVIII/152/2016 z dnia 13 października 2016 roku. Na podstawie tych uchwał 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 obowiązują aktualnie *miejscowy plany 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/132/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r. (Dz. U. Nr 123, Poz. 1454 z dnia 05.05.2008 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działkę nr 833/3 położoną w obrębie Pisarzowice;
- 2) Nr XIV/133/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r. (Dz. U. Nr 123, Poz. 1455 z dnia 05.05.2008 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 85/6, 86 i 89/5 położone w obrębie Pisarzowice;
- 3) Nr XIV/134/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 29 lutego 2008 r. (Dz. U. Nr 123, Poz. 1456 z dnia 05.05.2008 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 994/1 i 994/2 położone w obrębie Pisarzowice;
- 4) Nr XXI/190/2008 Rady Gminy Lubań z dnia 30 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 20, Poz. 548 z dnia 11.02.2009 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 974/7, 975, 976/1, 976/2, 977, 978/1, 978/2, 979, 980 i 981 położone w obrębie Pisarzowice;
- 5) Nr XXIII/207/2009 Rady Gminy Lubań z dnia 20 marca 2009 r. (Dz. U. Nr 89, Poz. 1903 z dnia 20.05.2009 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 806 i 807/5 położone w obrębie Pisarzowice;
- 6) Nr XXIII/208/2009 Rady Gminy Lubań z dnia 20 marca 2009 r. (Dz. U. Nr 89, Poz. 1904 z dnia 20.05.2009 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 935, 936, 937, 938 i 939 położone w obrębie Pisarzowice;
- 7) Nr XXXI/257/2009 Rady Gminy Lubań z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. U. Nr 21, Poz. 292 z dnia 04.02.2010 r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej działki nr 1017, 1018 i 1019 położone w obrębie Pisarzowice.

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;

RADCA PRAWNY  
Wojcik



- 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 55,1989 ha gruntów rolnych klas III a na grunty o pow. 49,0052 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. poz. 1696); – 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 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 26 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 6 lipca 2020 roku do 3 sierpnia 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 tj. do 18 sierpnia 2020 r., do projektu planu miejscowego uwagi nie wpłynęły. Do ponownie wyłożonego w dniach od 14 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 16 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Lubań i w części uwzględnione. Ponowne, częściowe wyłożenie, miało miejsce w dniach od 5 maja 2023 r. do 29 maja 2023 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 24 maja 2023 r. Do wyłożonego (w części) projektu nie wpłynęły uwagi.

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 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.

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 r. poz. 283 ze zm.).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2020 roku do 3 sierpnia 2020 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lipca 2020 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 3 sierpnia 2020 roku uwagi nie wpłynęły. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 14 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. Do projektu planu wpłynęło 16 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Lubań. Uwzględnienie części uwag spowodowało konieczność wprowadzenia korekt w projekcie planu i w konsekwencji ponownie wyłożenia projektu do publicznego wglądu ale jedynie w tych częściach projektu w których wprowadzono zmiany. Dodatkowo wyłożono również te części obszaru planu w których zaistniała konieczność wprowadzenia m.in. korekt linii rozgraniczających terenów ze względu na rozpoznanie zmieniających się uwarunkowań tj. nowobudowanych budynków. Ponowne, częściowe wyłożenie, miało miejsce w dniach od 5 maja 2023 r. do 29 maja 2023 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 24 maja 2023 r. Do wyłożonego (w części) projektu uwagi nie wpłynęły.

W projekcie planu nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa. Ponadto nie został wrysowany przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Mikułowa – Czarna, wyznaczony na rysunku Studium... z uwagi na nieaktualność tego wariantu – aktualny wariant projektowanej trasy wyznaczony w Studium... przebiega poza granicami objętymi opracowaniem planu.

Z uwagi na znajdujący się na obszarze sporządzanego planu cmentarz, wprowadzone zostały do projektu planu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w terenach nie przeznaczonych i przeznaczonych pod zabudowę w pasie o szerokości 50 m od cmentarza, oraz w pasie od 50 m do 150 m od cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

W odniesieniu do układu komunikacyjnego, po przeanalizowaniu istniejącego zainwestowania, w projekcie planu zdecydowano się utrzymać nienormatywne szerokości dróg istniejących.

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 Pisarzowice, 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 Roplański  
13.11.2018