DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 stycznia 2022 r.

Poz. 6

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2022-01-03 12:04:12

UCHWAŁA NR LIII/274/2021
RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Mściszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/48/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Mściszów oraz uchwałą nr XVIII/153/2016 Rady Gminy Lubań z dnia 13 października 2016 r. zmieniającą uchwałę nr V/48/2015 Rady Gminy Lubań z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Mściszów, 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, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Mściszów, 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 terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i audytów;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

f) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej,

g) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

h) projektowany pomnik przyrody ożywionej,

i) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 220 kV,

j) granica pasa technologicznego od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV,

k) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,

l) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,

m) pas zieleni izolacyjnej;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek),

b) granica strefy potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;

3) oznaczenia informacyjne:

a) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2 x 220 kV,

b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,

c) oś projektowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2 x 400 kV,

d) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

e) granica administracyjna gminy,

f) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć 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) **strefa potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć, strefę w której może wystąpić przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego;

7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,

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

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

3) **U** – teren zabudowy usługowej;

4) **UKr** – teren usług kultu religijnego;

5) **US** – teren sportu i rekreacji;

6) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

8) **ZL** – teren lasu;

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

10) **ZC** – teren cmentarza;

11) **R** – teren rolniczy;

12) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

13) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

14) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

15) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;

16) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;

17) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1 w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi nie większa niż 15 m za wyjątkiem słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, za wyjątkiem terenu **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** i **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 połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,

b) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,

c) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,

d) dla budynków, których wymiar jest większy od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy;

6) na obszarze planu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i małej architektury za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R**, **RM** i **ZL**.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;

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

a) **US** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,

b) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe

d) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze planu znajdują się obiekty, wpisane do rejestru zabytków, chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Numer	Rodzaj Obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Mściszów	kościół parafialny p.w. Św. Jerzego (ruina)		kościół	421/1490	25.01.1966
2.	Mściszów	kościół ewangelicki, ob. katolicki, filialny p.w. Zesłania Ducha Św.		kościół	A/1090	03.11.2008

2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, w której:

a) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy,

c) obowiązuje budowa nowej zabudowy lub przebudowa obiektów istniejących w oparciu o historyczną zabudowę,

d) zakazuje się stosowania architektury obcej np. podhalańskiej, uproszczonych odmian tzw. dworku polskiego, domów na planie kwadratu krytych dachem kopertowym;

4) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 7:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu
1.	Mściszów	zespół kościelny	-	zespół
2.	Mściszów	mur cmentarza w zespole kościelnym	-	mur
3.	Mściszów	brama w murze cmentarza w zespole kościelnym	-	mur
4.	Mściszów	plebania, ob. dom mieszkalny	90	plebania
5.	Mściszów	szkoła	82	publiczny
6.	Mściszów	dom mieszkalno-gospodarczy	3a	dom mieszkalny
7.	Mściszów	dom mieszkalno-gospodarczy	20	dom mieszkalny
8.	Mściszów	dom mieszkalny	33	dom mieszkalny
9.	Mściszów	dom mieszkalny	77	dom mieszkalny
10.	Mściszów	dom mieszkalny	81	dom mieszkalny
11.	Mściszów	dom mieszkalny	88	dom mieszkalny
12.	Mściszów	stodoła	88	gospodarczy
13.	Mściszów	dom mieszkalno-gospodarczy	89	dom mieszkalny
14.	Mściszów	stodoła	89	gospodarczy
15.	Mściszów	dom mieszkalno-gospodarczy	103	dom mieszkalny
16.	Mściszów	stodoła	103	gospodarczy
17.	Mściszów	dom mieszkalno-gospodarczy	117	dom mieszkalny

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

a) zachowanie historycznej bryły obiektu i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,

b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku,

c) przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b,

d) zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding,

e) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych;

6) ustalenia, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

7) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;

8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Lp.	**Nazwa**	**Czas powstania**	**Miejscowość**	**Numer stanowiska w miejscowości**	**Numer obszaru w AZP**	**Numer stanowiska na obszarze AZP**
1.	ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich	Mściszów	1	79-13	1
2.	ślad osadniczy	pradzieje	Mściszów	2	79-13	2
3.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	3	79-13	4
4.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	4	79-13	5
5.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	5	79-13	6
6.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	6	79-13	7
7.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	7	79-13	8
8.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	8	79-13	9
9.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	9	79-13	10
10.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	10	79-13	11
11.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	11	79-13	12
12.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	12	79-13	13
13.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	13	79-13	14
14.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	14	79-13	15
15.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	15	79-13	16
16.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	16	79-13	17
17.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	17	79-13	18
18.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	18	79-13	19
19.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	19	79-13	20

20.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	20	79-13	21
21.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	21	79-13	22
22.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	22	79-13	23
23.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	23	79-13	24
24.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	24	79-13	25
25.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	25	79-13	26
26.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	26	79-13	27
27.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	27	79-13	28
28.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	28	79-13	29
29.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	29	79-13	30
30.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	30	79-13	31
31.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	31	79-13	32
32.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	32	79-13	33
33.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	33	79-13	34
34.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	34	79-13	35
35.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	35	79-13	36
36.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	36	79-13	37
37.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	37	79-13	38
38.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	38	79-13	39
39.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	39	79-13	40
40.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	40	79-13	41
41.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	41	79-13	42

42.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	42	79-13	43
43.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	43	79-13	44
44.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	44	79-13	45
45.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	45	79-13	46
46.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	46	79-13	81
47.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	47	79-13	67
48.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	48	79-13	68
49.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	49	79-13	69
50.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	50	79-13	70
51.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	51	79-13	71
52.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	52	79-13	72
53.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	53	79-13	73
54.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	54	79-13	74
55.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	55	79-13	75
56.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Mściszów	56	79-13	76
57.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	57	79-13	77
58.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	58	79-13	78
59.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	59	79-13	79
60.	osada	XIII-XV w.	Mściszów	60	79-13	80

9) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 8 obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD**,

b) tereny dróg wewnętrznych **KDW**,

c) teren sportu i rekreacji **US**,

d) tereny zieleni urządzonej **ZP**,

e) teren cmentarza **ZC**,

f) teren usług kultu religijnego **Ukr**;

3) na terenach o których mowa w pkt 2:

a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym,

b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,

d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od:

a) istniejącej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Świebodzice, o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),

b) projektowanej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 2 x 400 kV relacji Mikułowa – Świebodzice, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii);

2) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt. 1 obowiązują następujące ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania:

a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały 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 odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zabudowań mieszkalnych,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,

c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

5) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zabudowań mieszkalnych,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,

c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

6) na obszarze o szerokości do 1,5 m przyległym do rzeki Luciąża, która przepływa przez część terenów, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabraniania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych;

7) dla projektowanej zabudowy lokalizowanej na terenach **MN** i **RM** graniczących z terenami **ZL** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 1000 m² dla terenów **MN**, **MN/U, U, P/U**,

b) 50 m² dla terenów **US, UKr, ZP, ZC**,

c) 2 m^2 dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 20 m dla terenów **MN**, **MN/U, U, P/U**,

b) 5 m dla terenów **US, UKr, ZP, ZC**,

c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, na który składają się:

a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),

b) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),

c) droga wewnętrzna (**KDW**);

2) obsługa komunikacyjna terenu **1.P/U** wyłącznie z terenu drogi **4.KDD**;

3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R, RM, ZL**;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,

c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

d) nawierzchnia utwardzona;

5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- dla obiektów sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,

c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu oraz projektowaną infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;

3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R**, **RM**, **ZL**;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących stref od cmentarza określonych w § 8 pkt 4 i 5,

c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b;

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:

- siecią kanalizacji deszczowej,
- do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz;

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię 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 mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,

c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;

11) w zakresie odpadów obowiązuje:

a) zakaz składowania odpadów,

b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:

- odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,

- odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń,

c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu, posiadających w dniu jego wejścia w życie, stosownych zezwoleń,

d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

b) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:

1) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDD**;

2) teren usług sportu i rekreacji – **US**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 21.MN, 25.MN, 26.MN, 28.MN, 29.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 36.MN, 37.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 43.MN, 46.MN, 47.MN, 49.MN, 51.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN, 59.MN, 60.MN, 61.MN, 62.MN, 64.MN, 65.MN, 67.MN, 68.MN, 70.MN, 71.MN, 73.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- zabudowa zagrodowa,
- 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) na terenie **55.MN** obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku jako projektowany pomnik przyrody ożywionej;

4) 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, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 5 m,
- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,4,

f) geometria dachu:

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

g) 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 1000 m^2.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.MN, 5.MN, 8.MN, 16.MN, 20.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 30.MN, 38.MN, 42.MN, 44.MN, 52.MN, 63.MN, 66.MN, 69.MN, 72.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe śródlądowe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna - 0,4,

e) geometria dachu:

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte 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 30% powierzchni zabudowy budynku,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m^2.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **27.MN, 35.MN, 45.MN, 48.MN, 50.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,

b) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,

c) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,
- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,

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

e) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,4,

f) geometria dachu:
- dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m^2.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające – wody powierzchniowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,1,
- maksymalna - 0,8,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 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 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000 m^2.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

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) wysokość budynków, nie większa niż 10 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,

e) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, d nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których 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.

§ 18. 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - sport i rekreacja,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna – 0,4,

e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U** 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 zagospodarowania terenu – na terenie **1.P/U** obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu mieszkaniowego, o szerokości co najmniej 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 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 - 0,01,

- 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,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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

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,

b) wysokość budynków, nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

e) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 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, 25.R, 26.R, 27.R, 28.R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe,

- dolesienia;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

b) dolesienia dopuszcza się wyłącznie na glebach niższych klas bonitacyjnych IV-VI.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna – 0,6,

e) geometria dachu:

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

- dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,6,

e) geometria dachu:

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

- dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

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

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 6.WS, 9.WS, 10.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS, 19.WS, 21.WS, 22.WS, 25.WS, 26.WS, 27.WS, 28.WS, 31.WS, 32.WS, 33.WS, 34.WS, 35.WS, 36.WS, 38.WS, 40.WS, 41.WS, 46.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.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.WS, 5.WS, 7.WS, 8.WS, 11.WS, 18.WS, 20.WS, 23.WS, 24.WS, 29.WS, 30.WS, 37.WS, 39.WS, 42.WS, 43.WS, 44.WS, 47.WS, 45.WS, 48.WS, 49.WS, 50.WS, 51.WS, 52.WS, 53.WS, 54.WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające - budowle hydrotechniczne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie koryta rzeki, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,

b) dopuszcza się realizację przepraw mostowych i przepustów.

§ 28. 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, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 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.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL, 37.ZL, 38.ZL, 39.ZL, 40.ZL, 41.ZL, 42.ZL, 43.ZL, 44.ZL, 45.ZL, 46.ZL, 47.ZL, 48.ZL, 49.ZL, 50.ZL, 51.ZL, 52.ZL, 53.ZL, 54.ZL, 55.ZL, 56.ZL, 57.ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.ZL-D, 6.ZL-D, 7.ZL-D, 8.ZL-D, 9.ZL-D, 10.ZL-D, 11.ZL-D, 12.ZL-D, 13.ZL-D, 14.ZL-D, 15.ZL-D, 16.ZL-D, 17.ZL-D, 18.ZL-D, 19.ZL-D, 20.ZL-D, 21.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.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 2273 D);

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) chodniki - co najmniej jednostronne.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 34. 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.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

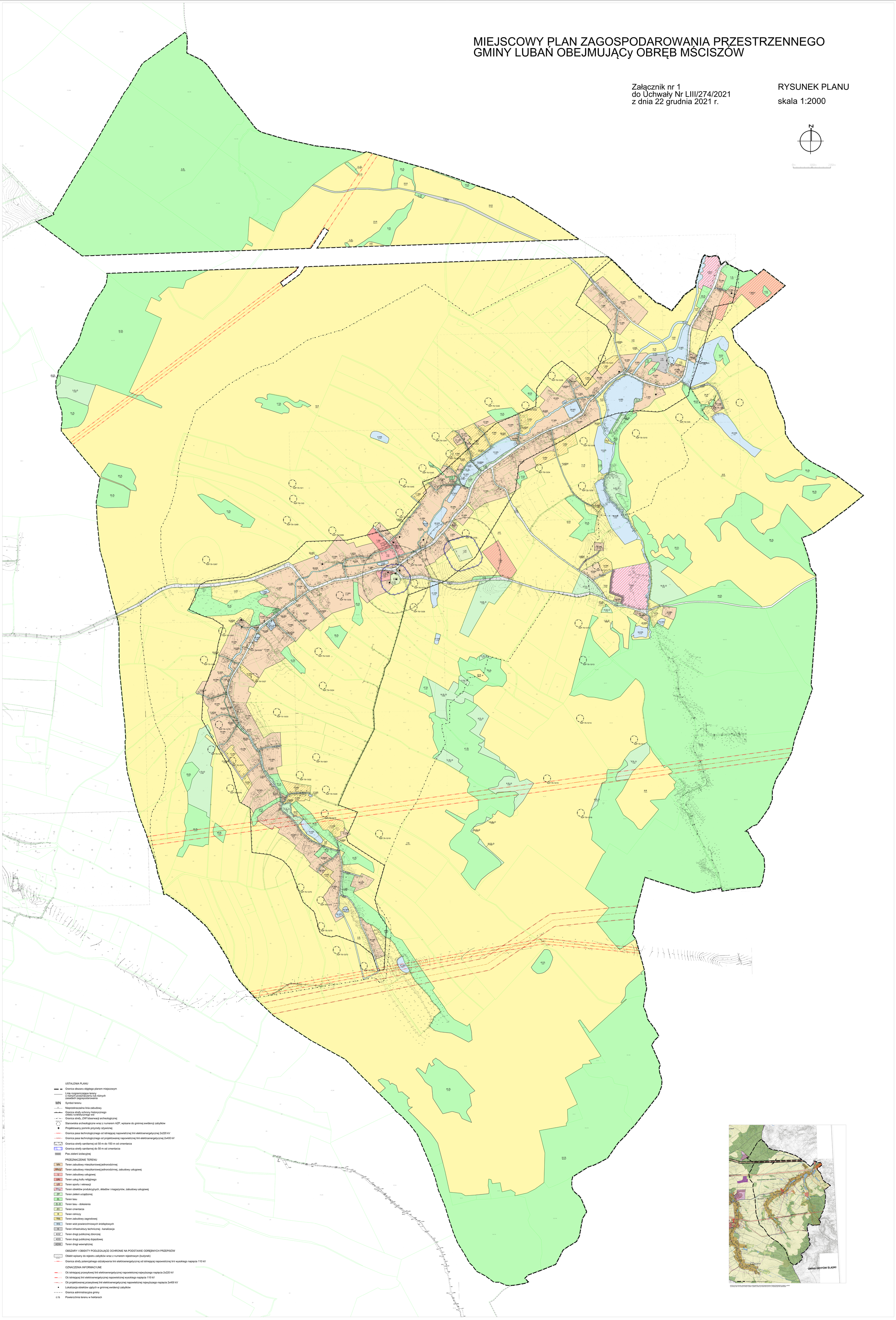
Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:
Teresa Trefler

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ OBEJMUJĄCy OBRĘB MŚCISZÓW

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LIII/274/2021
z dnia 22 grudnia 2021 r.

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Projektowany pomnik przyrody ożywionej
- Granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV
- Granica pasa technologicznego od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV
- Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza
- Granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza
- Pas zieleni izolacyjnej

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNiU – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U – Teren zabudowy usługowej
- UKr – Teren usług kultu religijnego
- US – Teren sportu i rekreacji
- PiU – Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- ZP – Teren zieleni urządzonej
- ZL – Teren lasu
- ZL–D – Teren lasu - dolesienia
- ZC – Teren cmentarza
- R – Teren rolniczy
- RM – Teren zabudowy zagrodowej
- WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- K – Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDZ – Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDD – Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW – Teren drogi wewnętrznej

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek)
- Granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2x220 kV
- Oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- Oś projektowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 2x400 kV
- Lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- Granica administracyjna gminy
- 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach

WYPIS ZE SZYKU UMOWY/WYKAZ OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH PRZESTRZENNEGO OBRZĘT LUBAŃ
LUBAŃSKI OBR. 00 LUBAŃ, OBRZĘT LUBAŃ, OBRZĘT LUBAŃ, OBRZĘT LUBAŃ, OBRZĘT LUBAŃ, OBRZĘT LUBAŃ

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LIII/274/2021
Rady Gminy Lubań z dnia 22 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gmina Lubań nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Mściszów wniesionej przez osoby fizyczne pismem dnia 04.11.2021 r. dotyczącej działki nr 128/7 obręb Mściszów w zakresie wykreślenia zapisu planu K na działce nr 128/7 i zmiany zapisu K na grunt rolny lub teren usługowo-mieszkaniowy.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LIII/274/2021

Rady Gminy Lubań z dnia 22 grudnia 2021 r.

Rozstrzygniecie 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.