DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 listopada 2023 r.

Poz. 6038

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 09.11.2023 12:57:44

UCHWAŁA NR LXXXII/432/2023
RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 26 października 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 l a, co następuje:

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,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) obowiązująca linia zabudowy,

f) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

g) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,

h) 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 odziaływania 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. 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) **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 odziaływania 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 - 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) **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;

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 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 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 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 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:

Lp.	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 obowiązuje:

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: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy;

6) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9:

Lp.	Lp. 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
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:

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 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;

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:

Lp.	**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.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	3	78-11	13
4.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	4	78-11	14
5.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	5	78-11	15
6.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	6	78-11	16
7.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	7	78-11	17
8.	ślad osadniczy	XIII-XV w.	Pisarzowice	8	79-11	22
9.	osada	XIII-XV w.	Pisarzowice	9	79-11	23
10.	ślad 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.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	17	79-12	92
17.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	18	79-12	93
18.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	19	79-12	94
19.	osada	późne średniowiecze	Pisarzowice	20	79-12	95
20.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	21	79-12	96
21.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	22	79-12	97
22.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	23	79-12	98
23.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Pisarzowice	24	79-12	99
24.	ślad 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 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 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 graniczenia 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 zabraniania 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) 500 m² dla terenów **MW**, **MN**,

b) 1000 m² dla terenów **MN/U, P/U, U**, **UO**,

c) 50 m² dla terenów **US**, **Ukr**, **ZP**, **ZI**, **ZC**,

d) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

a) 20 m dla terenów **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° a 120°.

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

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

a) droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (**KDGP**),

b) droga publiczna 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 postojowego 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 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 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 wolno stojące, 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:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący 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 1000 m^2.

§ 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 wolno stojący;

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,

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 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 1000 m^2.

§ 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 ceglastym, 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;

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

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 1000 m^2.

§ 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 wolno stojący;

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,

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.

§ 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 wolno stojący;

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 1000 m^2.

§ 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 wolno stojący,

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 - 0,05,
- 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 900 m^2.

§ 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 wolno stojący 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 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 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000 m^2.

§ 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 wolno stojący 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 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 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000 m^2.

§ 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 wolno stojący;

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 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000 m^2.

§ 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 wolno stojący lub bliźniaczy,

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

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 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000 m^2.

§ 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 - 1500 m^2.

§ 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 rozbiórkę,

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,

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

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

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 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 15 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **2.KDGP** od 15 m 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,

- **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.

Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:
Teresa Trefler

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ OBEJMUJĄCY OBRĘB PISARZOWICE

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

N

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXXII/432./2023
Rady Gminy Lubań z dnia ..20 października..2023 r.

USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Granica strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego wsi
- Granica strefy „OW"obserwacji archeologicznej
- Granica strefy „W" wokół grodziska znajdującego się w rejestrze zabytków
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV
- Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza
- Granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza
- Projektowane pomniki przyrody
- Szpaler drzew do zachowania

PRZEZNACZENIE TERENU

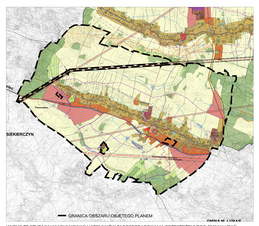
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- UO Teren usług oświaty
- UW Teren usług kultu religijnego
- PU Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- UP Teren sportu i rekreacji
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZI Teren zieleni izolacyjnej
- ZC Teren cmentarza
- ZL Teren lasu
- ZL-D Teren lasu - dolesienia
- R Teren rolniczy
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- IK Teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- IWu Teren infrastruktury technicznej - stacja uzdatniania wody
- IK Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- IE Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- IG Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
- KDGP Teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- KDG Teren drogi publicznej głównej
- KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL Teren drogi publicznej lokalnej
- KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
- KPJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KDW Teren drogi wewnętrznej

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

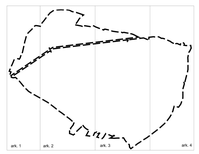
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (budynek)
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar)
- Granica użytku ekologicznego Dolina Gocdnicy
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice"
- Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Pisarzowice"
- Granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu
- Granica strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 2x220 kV
- Oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- Oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 8,4 MPa
- Lokalizacja studni ujęcia wód podziemnych
- Lokalizacja obiektów użytych w gminnej ewidencji zabytków
- Granica administracyjna gminy
- 0,78 Powierzchnia terenu w hektarach



WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ, UCHWAŁA NR XV/134/2019 RADY GMINY LUBAŃ Z DNIA 30 KWIETNIA 2019 R. Z UCHWAŁĄ ZMIENIAJĄCĄ



ark. 4

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LXXXII/432/2023
Rady Gminy Lubań z dnia 26 października 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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**	**Uwaga nieuwzględniona.** 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 budowlanych.* Uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ funkcja zabudowy usługowej może być jedynie funkcją towarzyszącą dla funkcji mieszkaniowej, która

									zgodnie z ustaleniami Studium stanowi w terenie MN2 *funkcję wiodącą.* Wnioskowane przeznaczenie MN/U ustalone zostało w planie wyłącznie w terenach oznaczonych w Studium jako MNU – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2.	3.	08.03.2023 r.	**[…]***	Uwagi o: 1) przeznaczenie wskazanych działek pod drogę wewnętrzną (KDW). W istniejącym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Pisarzowice dla wskazanych działek ustanowiono przeznaczenie „drogi wewnętrzne". W wyłożonym projekcie brak tego przeznaczenia, co powodować może problemy ze skomunikowaniem i dojazdem dla mieszkańców i nieruchomości sąsiednich (obszar 40.MN, 1.MW, 9.P/U i 10.P/U), a dla j.s.t. utrudnić przyszłe zamierzenia rozwojowe i inwestycyjne gminy; 2) poprawę rysunku planu dla obszaru oznaczonego 40.MN w zakresie maksymalnego odsunięcia linii zabudowy w kierunku granic obszaru: wschodniej z DW 296, północnej i zachodniej - z terenem 9,KDL. Dla kompleksu obszaru 40.MN z rysunku projektu wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz obowiązującą linię zabudowy 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; 3) ustanowienie dla obszaru 40.MN zmiany polegającej na zmianie jego przeznaczenia z obecnej funkcji na obszar MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	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**	Ad 1 Uwaga nieuwzględniona 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 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.* Ad 2. Uwaga nieuwzględniona. Nie ma możliwości „przesunięcia" 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. Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. 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*: - *istnieje możliwość*

				zabudowy usługowej umożliwiający korelację z pobliskimi terenami zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej; 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: - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, - zabudowa usługowa, - obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw. 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. Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.					*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.* 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 terenie MN o ok. 28 m, co jest odległością optymalną, która ogranicza potencjalne konflikty przestrzenne.
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 powierzchnię 50 arów oraz zmianę	Działka nr 875/1 obręb Pisarzowice	**5.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,		**X**	**<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>** Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

				geometrii dachu tj. nachylenia połaci dachowych do 15 stopni.		zabudowy usługowej			Lubań. Zgodnie ze Studium nieruchomość 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) *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 działka nr 875/1 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.
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 dachu jednospadowego na działce nr 820.	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**	**<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 przedmiotowe nieruchomości (we wnioskowanej części) znajdują się w terenie rolniczym (R) - ***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*."

									Podobnie uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachu jednospadowego 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 nadmienia się, 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 ujednolicenie 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**	**<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) - ***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*.”
6.	7.	20.03.2023 r.	Mieszkańcy „Bloków" Właściciele gruntów: 494/9, 494/10, 494/11, 494/12, 494/13, 494/14 Pisarzowice 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 komunikacja i dojazdem dla mieszkańców i nieruchomości sąsiednich (obszar	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,		**X**	**<u>Uwaga w części nieuwzględniona.</u>** <u>Ad 1 Uwaga nieuwzględniona</u> 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 (…)*

				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; 2) skomunikowanie obszaru 1.MW z drogą 2.KDL. Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań. Nadmienia się jednocześnie, że mieszkańcy Bloków od lat starają się o doprowadzenie do użytku przedmiotowej drogi, co było tematem nie jednej Komisji.		zabudowy usługowej			*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.* Ad 2. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> 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:* *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).* 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.
7.	8.	20.03.2023 r.	**[…]***	Uwaga dotycząca braku zgody na przecięcie wskazanej działki w najszerszym miejscu, co czyni ją bezużyteczną. Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części	Działka nr 1184 obręb Pisarzowice	**12.P/U**, **13.P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,		**X**	**<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>** 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 11.P/U,

				opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.		**1.KDL**- teren drogi publicznej lokalnej			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. 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. W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad.
8.	9.	20.03.2023 r.	**[…]***	Uwaga dotycząca braku zgody na wprowadzenie drogi dojazdowej przecinającej wskazaną działką w takim miejscu, że część działki jest nieużyteczna, a poza tym traci się dodatkowo działkę ze względu na odległości od drogi. Równocześnie wnosi się o wprowadzenie przedmiotowych korekt zarówno na rysunku miejscowego planu, jak i w części opisowej projektu uchwały Rady Gminy Lubań.	Działka nr 579/3 obręb Pisarzowice	**52.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **5.U** – teren zabudowy usługowej, **3.KDL**- teren drogi publicznej lokalnej		**X**	**<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>** 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 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 jednorodzinną. 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), - w pobliżu przedmiotowej działki (w kierunku zachodnim) znajduje się teren 12.MN/U.	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.* 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 jednorodzinnej,		**X**	**<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>** 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

						zabudowy usługowej, **23.KDW** – teren drogi wewnętrznej			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. W trakcie procedury formalno-prawnej projekt przedmiotowego planu został w takim kształcie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad oraz zarządcą dróg powiatowych.
11.	13.	23.03.2023 r.	**[…]***	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 IRŚ.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	Działka nr 506/3 obręb Pisarzowice	**19.R** – teren rolniczy		**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 znajduje się w terenie rolniczym (R) - ***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.*"

				teranie 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.					
12.	16.	23.03.2023 r.	**[…]***	Uwaga o zmianę zapisu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pisarzowice w § 13 ust.1. Aktualna treść: 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) uzupełniające: - usługi nieuciążliwe, - wody powierzchniowe. Zmiana na zapis: 1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) uzupełniające: - usługi nieuciążliwe, - wody powierzchniowe, - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach garażowych i gospodarczych, - 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.	Teren planu	**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		**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 dot. *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.* 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).” 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.

[…]* 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)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/432/2023
Rady Gminy Lubań
z dnia 26 października 2023 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.