DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 czerwca 2021 r.

Poz. 2950

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 17.06.2021 11:49:44

UCHWAŁA NR XL/229/2021
RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 31 maja 2021 r.

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

Na podstawie uchwalenia art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą nr V/50/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radogoszcz, zmieniona uchwałą nr XVIII/154/2016 z dnia 13 października 2016 roku, dla której przyjmuje się nowy załącznik graficzny ustalający granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu oraz obszar wyłączony z opracowania planu, stanowiący integralną część ww. uchwały, 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., zmienionego uchwałami: nr XXXII/260/2017 z dnia 30 listopada 2017 r., nr XXXVIII/303/2018 z dnia 7 czerwca 2018 r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radogoszcz, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu w skali 1:2000, będący integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. 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.

4. 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 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.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

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

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granica strefy ochrony historycznych układów ruralistycznych,

f) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej,

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

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

i) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza;

2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) granica terenów zamkniętych oraz obszarów kolejowych,

d) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu,

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

3) oznaczenia informacyjne:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,

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

c) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

d) granica administracyjna gminy,

e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone odpowiednio: na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;

4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym

stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

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

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

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

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

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

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

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

3) **U** – teren zabudowy usługowej;

4) **UO** – teren usług oświaty;

5) **Ukr** – teren usług kultu religijnego;

6) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

7) **US** – teren sportu i rekreacji;

8) **ZC** – teren cmentarza;

9) **ZL** – teren lasu;

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

11) **R** – teren rolniczy;

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

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

14) **KDG** – teren drogi publicznej głównej;

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

16) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;

17) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;

18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

19) **KK** – teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) wysokość 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) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,

b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,

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

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

e) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy;

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

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

1) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;

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

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

b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

c) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej,

d) **UO** jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) **US** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

1) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązują przepisy odrębne;

2) 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;

3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

Lp.	Lp. w GEZ	Miejscowość	Obiekt	Numer	Uwagi
1.	280.	Radogoszcz	kościół p.w. Matki Bożej Królowej Polski	68	kościół
2.	281.	Radogoszcz	willa	18	dom mieszkalny
3.	282.	Radogoszcz	dom mieszkalny	23	dom mieszkalny
4.	283.	Radogoszcz	dom mieszkalny	28	dom mieszkalny
5.	284.	Radogoszcz	dom mieszkalny	30	dom mieszkalny
6.	285.	Radogoszcz	dom mieszkalny	34	dom mieszkalny
7.	286.	Radogoszcz	stodoła	34	gospodarczy
8.	287.	Radogoszcz	dom mieszkalno-gospodarczy	34a	dom mieszkalny
9.	288.	Radogoszcz	stodoła	34a	gospodarczy
10.	289.	Radogoszcz	dom mieszkalno-gospodarczy	37	dom mieszkalny
11.	290.	Radogoszcz	dom mieszkalno-gospodarczy	38	dom mieszkalny
12.	291.	Radogoszcz	dom mieszkalny	39	dom mieszkalny
13.	292.	Radogoszcz	stodoła	41	gospodarczy
14.	293.	Radogoszcz	dom mieszkalno-gospodarczy	41	dom mieszkalny

15.	294.	Radogoszcz	dom mieszkalny	43	dom mieszkalny
16.	295.	Radogoszcz	dom mieszkalny	58	dom mieszkalny
17.	296.	Radogoszcz	dom mieszkalny	61	dom mieszkalny
18.	297.	Radogoszcz	dom mieszkalny	63	dom mieszkalny
19.	298.	Radogoszcz	dom mieszkalny	65	dom mieszkalny
20.	299.	Radogoszcz	dom mieszkalny	69	dom mieszkalny
21.	300.	Radogoszcz	dom mieszkalno-gospodarczy	93	dom mieszkalny
22.	301.	Radogoszcz	stodoła	93	gospodarczy

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 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;

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

6) 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.	krzemienie	mezolit	Radogoszcz	1	79-12	22
2.	monety	okres wczesnorzymski	Radogoszcz	2	79-12	23

3.	osada	późne średniowiecze	Radogoszcz	3	79-12	79
4.	osada	późne średniowiecze	Radogoszcz	4	79-12	80
5.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Radogoszcz	5	79-12	81
6.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Radogoszcz	6	79-12	82
7.	osada	późne średniowiecze	Radogoszcz	7	79-12	83
8.	osada	późne średniowiecze	Radogoszcz	8	79-12	84
9.	osada	późne średniowiecze	Radogoszcz	9	79-12	85
10.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Radogoszcz	10	79-12	86
11.	ślad osadniczy	Pradzieje	Radogoszcz	11	78-12	32
12.	ślad osadniczy, osada	epoka kamienia, PSR	Radogoszcz	12	78-12	33
13.	ślad osadniczy, ślad osadniczy, ślad osadniczy	mezolit, pradzieje, PSR	Radogoszcz	13	78-12	34
14.	ślad osadniczy	epoka kamienia	Radogoszcz	14	78-12	35

7) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6 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: **KDZ**, **KDL**, **KDD,**

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 dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,

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

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

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązuje:

a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,

b) wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych 1%, wynikające z map zagrożenia powodziowego,

c) zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,

d) zabezpieczenie przed wodami powodziowymi istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji;

3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

b) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne;

4) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii), w którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) część terenu **2.KDG** znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Jeleniów - Dziwiszów DN 250 PN 1,6 MPa o szerokości 40 m (po 20 m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich sytuowanie);

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

9) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

a) 500 m² dla terenów **MN**,

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

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

d) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

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

b) 5 m dla terenów **US**, **Ukr, 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, na który składają się:

a) droga publiczna główna (**KDG**),

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

c) drogi publiczne lokalne (**KDL**),

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

e) droga wewnętrzna (**KDW**);

2) 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** i **ZL**;

3) 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;

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

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż,

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,

- dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- dla sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,

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

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,

- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,

- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,

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

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

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

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

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

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących stref od cmentarza określonych w § 8 pkt 3 i 4;

5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

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

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

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

- siecią kanalizacji deszczowej,

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

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

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

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

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz;

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

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,

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

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

11) w zakresie odpadów obowiązuje:

a) zakaz składowania odpadów,

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

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

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

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

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

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

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

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

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

1) tereny dróg publicznych: **KDGP, KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**;

2) teren cmentarza – **ZC**;

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,

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

c) tereny **1.MN, 2.MN, 4.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN** w części lub w całości znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2 i 3;

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, pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

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

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

f) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia 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: **3.MN, 7.MN, 10.MN,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - tereny znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (w części) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (w całości), oznaczonych na rysunku planu, w związku ze znacznymi głębokościami zalewu przy 1%, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2 oraz:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

b) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dla istniejącej zabudowy obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i geometrii dachu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,

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

c) tereny **22.MN i 25.MN** w części znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2 i 3;

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; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

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

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,4,

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28.MN, 29.MN, 30.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m,

- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,6,

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

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 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 – 0,60,

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, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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 35% powierzchni działki budowlanej,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m^2,

b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 2000 m^2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący,

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

c) teren w części znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 i 2;

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 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 – 0,6,

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, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m^2,

b) mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 2000 m^2.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U, 2.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) część terenu **1.U** znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2 i 3;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu średniej rzędnej terenu wyznaczonej na podstawie najwyżej i najniżej położonej ściany budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 14 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 4, w tym poddasze użytkowe,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 2,00,

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, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45,

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

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usług oświaty,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- sport i rekreacja;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

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.

§ 21. 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 15 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

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) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - sport i rekreacja,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

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.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu – teren znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (w części) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (w całości), oznaczonych na rysunku planu, w związku ze znacznymi głębokościami zalewu przy 1% obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2, 3 oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dla istniejącej zabudowy obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i geometrii dachu.

§ 24. 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) wysokość budynków - nie większa niż 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

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

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

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolniczy,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się możliwość lokalizacji pojedynczych obiektów gospodarki rolnej, bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, sadów, upraw ogrodniczych, plantacji, zadrzewiania, obiektów infrastruktury technicznej za wyjątkiem trwałych użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych, wskazanych do objęcia całkowitym zakazem zabudowy kubaturowej,

b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) części terenów **2.R, 3.R, 5.R, 7.R, 8.R, 9.R, 11.R, 13.R, 16.R, 18.R** znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - tereny **1.RM, 8.RM, 10.RM, 12.RM** w części lub w całości znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 i 2;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna – 0,6,

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

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

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

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, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS, 18.WS, 19.WS, 20.WS, 21.WS, 22.WS, 23.WS,** obowiązują następujące ustalenia:

4) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające - budowle hydrotechniczne;

5) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizacje przepustów.

§ 27. 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,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

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

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D, 5.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.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna (droga wojewódzka nr 357 i nr 296);

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgonie z rysunkiem planu, dla:

- **1.KDG** od 9 m do 22 m,

- **2.KDG** od 14 m do 25 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 3464D);

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni – minimum 6 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) szerokość jezdni – minimum 5 m,

d) chodniki - co najmniej jednostronne.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) szerokość jezdni – minimum 5 m,

d) chodniki - co najmniej jednostronne.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 8 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.

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

1) przeznaczenie terenu - komunikacja kolejowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budowa, przebudowa, remont lub likwidacja istniejącej infrastruktury i urządzeń kolejowych,

b) zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:
Teresa Trefler

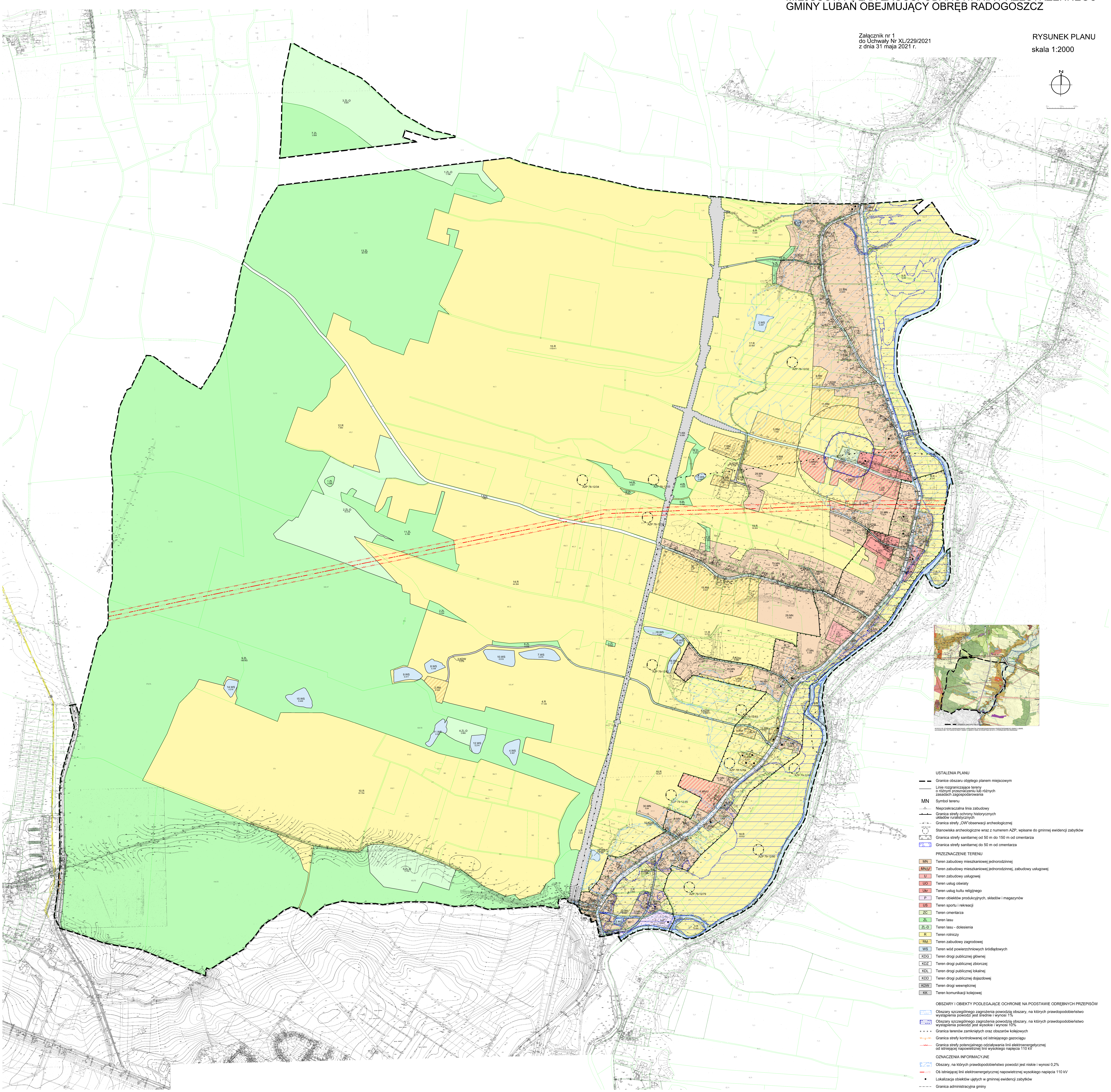
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/229/2021
Rady Gminy Lubań
z dnia 31 maja 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ OBEJMUJĄCY OBRĘB RADOGOSZCZ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/229/2021
z dnia 31 maja 2021 r.

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ, UCHWAŁA NR XV/124/2016 RADY GMINY LUBAŃ Z DNIA 22 KWIETNIA 2016 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony historycznych układów ruralistycznych
- Granica strefy „OW"obserwacji archeologicznej
- AZP 79-11/26 — Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza
- Granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- UO — Teren usług oświaty
- Ukr — Teren usług kultu religijnego
- P — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- US — Teren sportu i rekreacji
- ZC — Teren cmentarza
- ZL — Teren lasu
- ZL-D — Teren lasu - dolesienia
- R — Teren rolniczy
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG — Teren drogi publicznej głównej
- KDZ — Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL — Teren drogi publicznej lokalnej
- KDD — Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW — Teren drogi wewnętrznej
- KK — Teren komunikacji kolejowej

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Granica terenów zamkniętych oraz obszarów kolejowych
- Granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu
- Granica strefy potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
- Oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- Lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- Granica administracyjna gminy
- 0.78 — Powierzchnia terenu w hektarach

Załącznik nr 2 do uchwały nr XL/229/2021
Rady Gminy Lubań
z dnia 31 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gmina Lubań nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Radogoszcz:

1. Uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem dnia 17.02.2021 r. dotyczącej *zmiany z terenu zabudowy zagrodowej oraz terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek nr 150/1, 148 oraz 188/1 obręb Radogoszcz*;
2. Uwagi zbiorowej wniesionej przez 13 mieszkańców pismem dnia 16.03.2021 r. dotyczącej *sprzeciwu wobec nieuzasadnionych zmian mpzp dotyczących terenów R, a polegających na znacznym redukowaniu praw właścicieli co do tych terenów*, poprzez *usunięcie wszystkich możliwości przeznaczenia uzupełniającego pozostawiając jedynie wody śródlądowe.*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/229/2021
Rady Gminy Lubań z dnia 31 maja 2021 r.

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

§ 1.

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

§ 2.

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

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

§ 3.

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