UCHWAŁA NR XXXIX/216/2021

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 05 maja 2021 r.

(Dz.Urz. Województwa Dolnośl. z dnia 18 maja 2021 r., poz. 2418)

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 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/57/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Jałowiec,

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 obejmującego obręb Jałowiec, 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 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 ochrony zabytkowego cmentarza,
h) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej,
i) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
j) projektowany pomnik przyrody ożywionej,
k) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

2) obszary 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) pomnik przyrody ożywionej,
d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,
e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%,
f) granica terenów zamkniętych oraz obszarów kolejowych,
g) granica strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu;

3) oznaczenia informacyjne:
a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%,
b) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
c) wały przeciwpowodziowe,
d) oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500,
e) oś istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250,
f) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
g) granica administracyjna gminy,
h) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
2) **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;
3) **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;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
5) **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;
6) **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;
7) **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.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **M/U** - teren zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej;
3) **U** – teren zabudowy usługowej;
4) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
5) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
6) **P/PE** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
7) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
8) **US** – teren sportu i rekreacji;
9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
10) **ZC** - teren cmentarza;
11) **ZL** – teren lasu;
12) **R** – teren rolniczy;
13) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
14) **KDGP** – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
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 obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m, 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,
   b) blaszanych budynków gospodarczych i garaży za wyjątkiem wykończeń elewacji o drewnopodobnej strukturze i dwuspadowym dachu;
4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN, M/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) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej,
   c) **M/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

~~§ 7.~~§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Numer	Rodzaj Obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Jałowiec	kościół ewangelicki	-	kościół	559/1482	25.01.1966
2.	Jałowiec	pałac	-	pałac	558/1483	25.01.1966
3.	Jałowiec	park	-	park	557/863/J	04.02.1985

2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, w której obowiązują przepisy odrębne;
3) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, w której:
   a) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
   b) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołów zabudowy;
4) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 8:

Lp.	**Miejscowość**	**Obiekt**	**Nr**	**Rodzaj obiektu**
1.	Jałowiec	dom	3	dom mieszkalny
2.	Jałowiec	dom	4	dom mieszkalny
3.	Jałowiec	dom	17	dom mieszkalny
4.	Jałowiec	dom	30	dom mieszkalny
5.	Jałowiec	budynek gospodarczy	30	gospodarczy
6.	Jałowiec	budynek gospodarczy	30	gospodarczy
7.	Jałowiec	stodoła	30	gospodarczy
8.	Jałowiec	dom	40	dom mieszkalny
9.	Jałowiec	stodoła	40	gospodarczy
10.	Jałowiec	dom	44	dom mieszkalny
11.	Jałowiec	obora	44	gospodarczy
12.	Jałowiec	stodoła	44	gospodarczy
13.	Jałowiec	budynek gospodarczy	45	gospodarczy

14.	Jałowiec	dom	50	dom mieszkalny
15.	Jałowiec	cmentarz ewangelicki		cmentarz
16.	Jałowiec	kościół ewangelicki (ruina)		kościół
17.	Jałowiec	aleja		zespół dworski
18.	Jałowiec	brama		zespół dworski
19.	Jałowiec	grobowiec		zespół dworski
20.	Jałowiec	mur		zespół dworski
21.	Jałowiec	obora		zespół dworski
22.	Jałowiec	oficyna		zespół dworski
23.	Jałowiec	oficyna		zespół dworski
24.	Jałowiec	pałac		zespół dworski
25.	Jałowiec	park		zespół dworski
26.	Jałowiec	stajnia		zespół dworski
27.	Jałowiec	stajnia		zespół dworski
28.	Jałowiec	stodoła		zespół dworski
29.	Jałowiec	budynek administracyjny w zespole tektury	186/8	przemysłowy
30.	Jałowiec	budynek gospodarczy w zespole tektury	186/8	przemysłowy
31.	Jałowiec	budynek drewnianej suszarni klimatycznej w zespole tektury	186/8	przemysłowy

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 ustala się:
   a) zachowanie historycznej bryły obiektu i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,
   b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku,
   c) przywrócenie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa w lit. a i b,
   d) zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
   e) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) na wyeksponowanych elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych;
6) dla nieczynnego cmentarza ewangelickiego, o którym mowa w pkt. 4, wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza, w której obowiązuje:
   a) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
   b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji reliktów dawnego zagospodarowania;
7) ustalenia, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, chronionych na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
8) weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
9) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

L.p.	**Nazwa**	**Czas powstania**	**Miejscowość**	**Numer stanowiska w miejscowości**	**Numer obszaru w AZP**	**Numer stanowiska na obszarze AZP**
1.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Jałowiec	1	80-12	5
2.	osada	późne średniowiecze	Jałowiec	2	80-12	6

3.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Jałowiec	3	80-12	7
4.	osada	późne średniowiecze	Jałowiec	4	80-12	1

10) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 9 obowiązują przepisy odrębne.

~~§ 8.~~§ 7.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
   a) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDL**, **KDD,**
   b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**,
   c) teren sportu i rekreacji **US**,
   d) tereny zieleni urządzonej **ZP**;
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.

~~§ 9.~~§ 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 dla nowej zabudowy oraz modernizowanej, remontowanej istniejącej zabudowy obowiązuje:
   a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
   b) wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych, 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 zalania;
3) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Granica Państwa – Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 500 8.4 MOP 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);
4) część terenów 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);
5) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

~~§ 10.~~§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
   a) 1000m² dla terenów **MN**, **M/U,**
   b) 2000 m² dla terenów **P**, **P/U**, **P/PE, U**,
   c) 50 m² dla terenów **US, ZP, 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, M/U,**
   b) 15 m dla terenów **P, P/U, P/PE, U**,
   c) 5 m dla terenów **US**, **ZP, ZC,**
   d) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

~~§ 11.~~§ 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 zbiorcza (**KDZ**),
   c) drogi publiczne lokalne (**KDL)**
   d) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
   e) droga wewnętrzna (**KDW**);
2) obsługa komunikacyjna terenów:
   a) **1.P** istniejącym zjazdem z terenu drogi **1.KDGP** oraz od terenu drogi **1.KDL,**
   b) **1.US** istniejącym zjazdem z terenu drogi **1.KDGP**;
3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych 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) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
   a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,
   c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
   d) nawierzchnia utwardzona;
5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
   a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
   b) nawierzchnia utwardzona;
6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
   a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
      - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
      - dla obiektów sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
   b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
      - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
      - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
   c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

~~§ 12.~~§ 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,
   c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
   a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b;
   b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:
      - siecią kanalizacji deszczowej,
      - do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz;
   a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
   b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem terenu **P/PE** na którym dodatkowo dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
   c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
11) w zakresie odpadów obowiązuje:
   a) zakaz składowania odpadów,
   b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
      - odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
      - odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń,
   c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu, posiadających w dniu jego wejścia w życie, stosownych zezwoleń,
   d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
12) w zakresie melioracji obowiązuje:
   a) 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.

§ ~~13.~~§ 12.

Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:
1) tereny dróg publicznych: **KDGP**, **KDZ**, **KDL**, **KDD;**
2) tereny komunikacji kolejowej – **KK.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ ~~14.~~§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) uzupełniające:
      - usługi nieuciążliwe,
      - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
   b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
   c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
   d) na terenie **18.MN** obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku jako projektowany pomnik przyrody ożywionej;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
   c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
      - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
      - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 5 m ,
      - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
   d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
   e) intensywność zabudowy:
      - minimalna - 0,1,
      - maksymalna – 0,4,
   f) geometria dachu:
      - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
      - dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,
   g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
   i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m^2.

§ ~~15.~~§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.MN, 5.MN, 6.MN, 10.MN, 15.MN** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) uzupełniające:
      - usługi nieuciążliwe,
      - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży – 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 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 40% powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m^2.

~~§ 16.~~§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.MN,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe,
- wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
c) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 5 m ,
- gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
e) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,6,
f) geometria dachu:
- dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, 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 35% powierzchni działki budowlanej,
i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000m^2.

~~§ 17.~~§ 16.

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;
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, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
      - 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 - 0,1,
      - maksymalna – 0,4,
   f) geometria dachu:
      - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
      - dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,
   g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

~~§ 18.~~§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.M/U** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - usługi nieuciążliwe,
   b) uzupełniające – wody powierzchniowe;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 12 m,
   c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
   d) intensywność zabudowy:
      - minimalna - 0,1,
      - maksymalna - 0,8,
   e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,
   f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 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 1000m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej 2000m^2.

~~§ 19.~~§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U, 2.U, 3.U,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - zabudowa usługowa,
   b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 10 m,
   c) intensywność zabudowy:
      - minimalna - 0,10,
      - maksymalna - 1,00,
   d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
   e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

~~§ 20.~~§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - sport i rekreacja,
   b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
2) zasady zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 10 m,
   c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
   d) intensywność zabudowy:
      - minimalna - 0,01,
      - maksymalna – 0,5,
   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.

~~§ 21.~~§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.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:
      - funkcja mieszkalna,
      - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne dla właścicieli firm w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
      - budynków nie większa niż 15 m,
      - wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
   c) intensywność zabudowy:
      - minimalna - 0,01,
      - maksymalna - 1,00,
   d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° lub dachy łukowe,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

~~§ 22.~~§ 21.

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;
2) 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:
- budynków nie większa niż 15 m,
- wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,
c) intensywność zabudowy:
- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 1,00,
d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° lub dachy łukowe,
e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

~~§ 23.~~§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P/PE** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, tożsame z granicami terenu,
b) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:
- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,
- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m,
c) panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych;
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) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

~~§ 24.~~§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – zieleń urządzona,
b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) na terenie **1.ZP** obowiązuje ochrona drzew o wymiarach pomnikowych, oznaczonych na rysunku planu jako pomniki przyrody ożywionej,
b) na terenie **2.ZP** obowiązuje ochrona pomników przyrody ożywionej, oznaczonych na rysunku planu,

c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

~~§ 25.~~§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZC** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 pkt 6 dla strefy ochrony zabytkowego cmentarza,
   b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

~~§ 26.~~§ 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,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - teren rolniczy,
   b) uzupełniające:
      - wody powierzchniowe,
      - dolesienia;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
   b) dolesienia dopuszcza się wyłącznie na glebach niższych klas bonitacyjnych IV-VI, poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonymi na rysunku planu,
   c) na terenie **10.R** obowiązuje ochrona pomników przyrody ożywionej, oznaczonych na rysunku planu.

~~§ 27.~~§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 7.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 17.WS** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
   b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych.

~~§ 28.~~§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.WS, 8.WS, 16.WS,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
   b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie koryta rzeki, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
   b) dopuszcza się realizację przepraw mostowych i przepustów.

~~§ 29.~~§ 28.

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,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

~~§ 30.~~§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KDGP,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 30);

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 108 m, zgodnie z rysunkiem planu.

~~§ 31.~~§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 2242D);
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
      - **1.KDZ** od 6 m do 25 m,
      - **2.KDZ** od 10 m do 13 m,
   b) na terenie **1.KDZ** obowiązuje ochrona drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku planu jako projektowany pomnik przyrody.

~~§ 32.~~§ 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, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
      - **1.KDL** od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - **2.KDL** 12 m**,**
   b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

~~§ 33.~~§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
      - **1.KDD** szerokość części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu, (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) od 3 m do 6 m,
      - **2.KDD** od 6 m do 19 m**,**
      - **3.KDD** od 10 m do 12 m**,**
      - **4.KDD** od 8 m do 10 m,
   b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) chodniki - co najmniej jednostronne.

~~§ 34.~~§ 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,** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, dla:
      - **1.KDW** od 6 m do 7 m,
      - **2.KDW, 7.KDW** od 5 m do 8 m,
      - **3.KDW, 9.KDW, 10.KDW** - 6 m
      - **4.KDW** - 8 m,
      - **5.KDW** od 4 m do 8 m,
      - **6.KDW** od 5 m do 7 m,
      - **8.KDW** od 12 m do 16 m,
   b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

~~§ 35.~~§ 34.

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

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

~~§ 36.~~§ 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.

~~§ 37.~~§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

~~§ 38.~~§ 37.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubań