DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 czerwca 2021 r.

Poz. 2949

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 17.06.2021 11:49:26

UCHWAŁA NR XL/228/2021
RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Henryków Lubański

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 741) w związku z uchwałą nr V/53/2015 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmującego obręb Henryków Lubański, zmieniona uchwałą nr XVIII/152/2016 z dnia 13 października 2016 roku, Rada Gminy Lubań po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań" zatwierdzonego uchwałą nr XV/124/2016 Rady Gminy Lubań z dnia 22 kwietnia 2016 r., z późniejszymi zmianami, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań obejmujący obręb Henryków Lubański, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;

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

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

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

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,

f) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,

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

h) granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220kV,

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

j) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,

k) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

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

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

b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym (obszar),

c) pomnik przyrody,

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) oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 2x220kV,

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

c) oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500,

d) oś istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250,

e) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

f) granica administracyjna gminy,

g) powierzchnia terenu w hektarach.

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

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

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

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

4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

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

6) **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) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

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

4) **U** – teren zabudowy usługowej;

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

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

7) **P/PE/PB** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, biogazowni;

8) **US** – teren sportu i rekreacji;

9) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

10) **ZC** – teren cmentarza;

11) **ZL** – teren lasu;

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

13) **R** – teren rolniczy;

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

15) **RU** – teren obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

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

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

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

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

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

21) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

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

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

3) zakazuje się lokalizacji:

   a) tymczasowych obiektów budowlanych, na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, za wyjątkiem terenu **US**,

   b) blaszanych budynków gospodarczych i garaży za wyjątkiem wykończeń elewacji o drewnopodobnej strukturze i dwuspadowym dachu;

4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN, 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**, **RU**, **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) na terenie **21.RM** znajduje się pomnik przyrody - Cis Henrykowski, zaznaczony na rysunku planu;

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

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

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

c) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

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

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

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

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

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Numer	Rodzaj Obiektu	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Henryków Lubański	kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja	392	kościół	417/936	05.09.1961
2.	Henryków Lubański	plebania w zespole	392	plebania	418/1481	25.01.1966
3.	Henryków Lubański	dom mieszkalny	213	dom mieszkalny	556/1112/J	13.10.1992

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, 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 7:

Lp.	**Lp. w GEZ**	**Miejscowość**	**Obiekt**	**Numer**	**Uwagi**
1.	1.	Henryków Lubański	zespół kościelny	392	zespół
2.	2.	Henryków Lubański	mur cmentarza z podcieniami w zespole	392	mur
3.	3.	Henryków Lubański	brama cmentarza w zespole	392	mur
4.	4.	Henryków Lubański	kaplica w zespole	392	kaplica
5.	5.	Henryków Lubański	kaplica w zespole	392	kaplica

6.	6.	Henryków Lubański	dwór, ob. magazyn	1	dwór
7.	7.	Henryków Lubański	browar/budynek fabryczny, ob. schronisko młodzieżowe		przemysłowy
8.	8.	Henryków Lubański	szkoła		publiczny
9.	9.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	10	dom mieszkalny
10.	10.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	28	dom mieszkalny
11.	11.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	72	dom mieszkalny
12.	12.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	73	dom mieszkalny
13.	13.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	74	dom mieszkalny
14.	14.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	78	dom mieszkalny
15.	15.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	87	dom mieszkalny
16.	16.	Henryków Lubański	dom mieszkalny	92	dom mieszkalny
17.	17.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	93	dom mieszkalny
18.	18.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	99	dom mieszkalny
19.	19.	Henryków Lubański	budynek gospodarczy	99	gospodarczy
20.	20.	Henryków Lubański	stodoła	99	gospodarczy
21.	21.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	104	dom mieszkalny
22.	22.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	121	dom mieszkalny

23.	23.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	130	dom mieszkalny
24.	24.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	140	dom mieszkalny
25.	25.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	172	dom mieszkalny
26.	26.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	180	dom mieszkalny
27.	27.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	181	dom mieszkalny
28.	28.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	187	dom mieszkalny
29.	29.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	197	dom mieszkalny
30.	30.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	228	dom mieszkalny
31.	31.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	230	dom mieszkalny
32.	32.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	243	dom mieszkalny
33.	33.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	268	dom mieszkalny
34.	34.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	274	dom mieszkalny
35.	35.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	277	dom mieszkalny
36.	36.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	278	dom mieszkalny
37.	37.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	281	dom mieszkalny
38.	38.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	282	dom mieszkalny
39.	39.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	285	dom mieszkalny

40.	40.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	311	dom mieszkalny
41.	41.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	316	dom mieszkalny
42.	42.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	318	dom mieszkalny
43.	43.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	321	dom mieszkalny
44.	44.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	323	dom mieszkalny
45.	45.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	324	dom mieszkalny
46.	46.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	333	dom mieszkalny
47.	47.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	338	dom mieszkalny
48.	48.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	341	dom mieszkalny
49.	49.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	346	dom mieszkalny
50.	50.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	355	dom mieszkalny
51.	51.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	365	dom mieszkalny
52.	52.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	366	dom mieszkalny
53.	53.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	369	dom mieszkalny
54.	54.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	376	dom mieszkalny
55.	55.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	385	dom mieszkalny
56.	56.	Henryków Lubański	dom mieszkalno-gospodarczy	390	dom mieszkalny

57.	57.	Henryków Lubański	dom mieszkalny	394	dom mieszkalny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lp.	**Nazwa**	**Czas powstania**	**Miejscowość**	**Numer stanowiska w miejscowości**	**Numer obszaru w AZP**	**Numer stanowiska na obszarze AZP**
1.	stanowisko archeologiczne	okres wpływów rzymskich, kultura luboszycka III faza	Henryków Lubański	1	78-11	4
2.	ślad osadniczy, ślad osadniczy	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze	Henryków Lubański	2	78-11	10
3.	osada	późne średniowiecze	Henryków Lubański	3	78-11	11
4.	ślad osadniczy	późne średniowiecze	Henryków Lubański	4	78-11	12
5.	znalezisko luźne	neolit/KCS	Henryków Lubański	5	78-12	38
6.	skarb	ON/ po 1619r.	Henryków Lubański	6	78-12	39
7.	ślad osadniczy, osada	epoka kamienia, PSR	Henryków Lubański	7	78-12	40

8.	osada	PSR	Henryków Lubański	8	78-12	41
9.	osada	PSR	Henryków Lubański	9	78-12	42
10.	osada	PSR	Henryków Lubański	10	78-12	43
11.	osada	PSR	Henryków Lubański	11	78-12	44
12.	ślad osadniczy, osada	epoka kamienia, PRS/ON	Henryków Lubański	12	78-12	45
13.	ślad osadniczy, ślad osadniczy, osada	mezolit, pradzieje, PSR	Henryków Lubański	13	78-12	46

9) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 8 obowiązują przepisy odrębne.

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

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

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:

a) tereny publicznych dróg i ciągów pieszo jezdnych: **KDZ**, **KDL**, **KDD, KPJ**,

b) tereny dróg wewnętrznych **KDW**,

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

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

3) na terenach o których mowa w pkt 2:

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

b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych,

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

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

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

1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejącej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii);

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

a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,

c) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;

3) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie potencjalnego odziaływania linii elektroenergetycznej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii), w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Granica Państwa – Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 500 8.4 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);

5) 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);

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) na obszarze o szerokości do 1,5 m przyległym do potoku Złoty Stok, który przepływa przez część terenów, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, dotyczące zakazu grodzenia nieruchomości oraz zabraniania zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

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

a) 500 m² dla terenów **MW**, **MN**,

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

c) 50 m² dla terenów **US**, **Ukr**, **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 **MW**, **MN**, **MN/U**, **P/U, P/PE/PB, U**,

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

c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

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

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

f) ciąg pieszo – jezdny (**KPJ**),

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, RU, 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 wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
- dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- dla obiektów sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

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

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

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

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

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

3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R**, **RU**, **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 6 i 7;

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 wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) na terenie **1.P/PE/PB** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych oraz biogazowni o mocy przekraczającej 100kW,

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

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

11) w zakresie odpadów obowiązuje:

a) zakaz składowania odpadów,

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

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

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

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

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

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) likwidacja, przebudowa i rozbudowa systemów melioracyjnych,

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

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

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

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

2) tereny ciągów pieszo-jezdnych **KPJ**;

3) teren cmentarza – **ZC**;

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 12 m,

- gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,

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

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna – 0,8,

e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, poniżej głównej kalenicy, 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.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.MN, 4.MN, 5.MN, 9.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN**obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 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 – 0,8,

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

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

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

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,

- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu

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

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

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 – 0,6,

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

g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) zasady 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 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, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku,

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m^2,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,40,

- maksymalna - 1,00,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie,

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m^2.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - funkcja mieszkalna;

2) zasady zagospodarowania terenu - funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę, pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

c) wysokość budynków - nie większa niż 14 m,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 1,0,

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi kultu religijnego,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 1,0,

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

e) ustalenia, o których mowa w lit. b, c i d nie dotyczą obiektu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - sport i rekreacja,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 1,0,

e) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,

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

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

- obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw,

b) uzupełniające – wody powierzchniowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość:

- budynków nie większa niż 15 m,

- wiat, składów i garaży nie większa niż 12 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,

- maksymalna - 1,00,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25° lub dachy łukowe,

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

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P/PE/PB,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

- elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,

- biogazownie,

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, biogazowni 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 wolno stojących – 5 m;

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.

§ 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 - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

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

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

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

§ 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** 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2) 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 - nie większa niż 10 m,

- gospodarczych i inwentarskich - nie większa niż 12 m,

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

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,

- maksymalna – 0,6,

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

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

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

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RU** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) uzupełniające - zabudowa zagrodowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - 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 od 30° do 45°,

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

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

§ 28. 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** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające - budowle hydrotechniczne;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizacje przepustów.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL-D, 2.ZL-D, 3.ZL-D, 4.ZL-D** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu - dolesienia;

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

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

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

- **1.KDG** od 14 m do 21 m,

- **2.KDG** od 9 m do 42 m.

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

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

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 10 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 37. 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.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

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

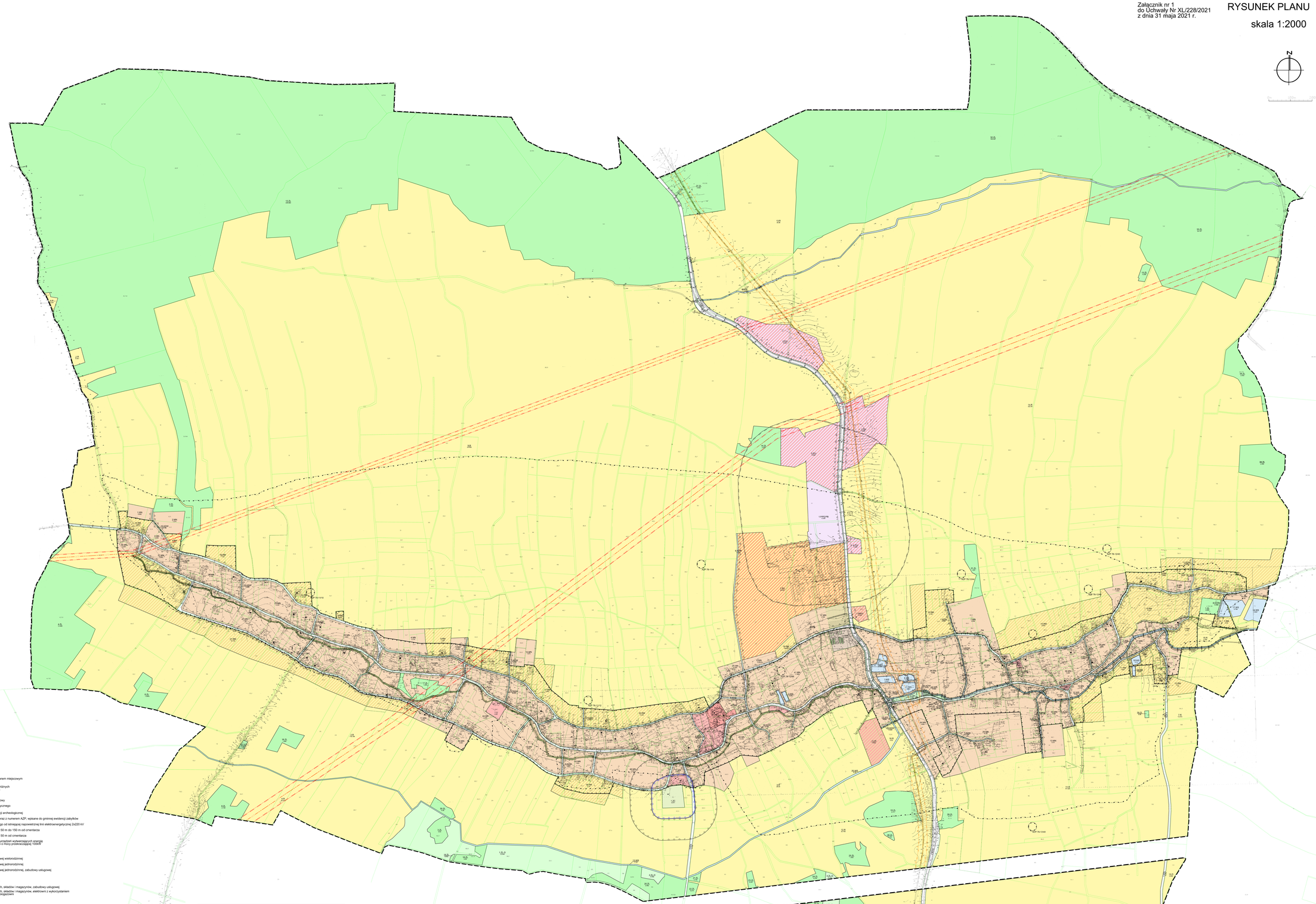
Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:
Teresa Trefler

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ OBEJMUJĄCY OBRĘB HENRYKÓW LUBAŃSKI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/228/2021
z dnia 31 maja 2021 r.

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony historycznego układu rurallistycznego wsi
- Granica strefy „OW"obserwacji archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV
- Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza
- Granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza
- Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

PRZEZNACZENIE TERENU

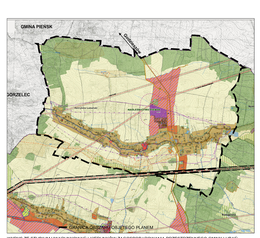
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- UKr Teren usług kultu religijnego
- PU/U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- EPU/M Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, biogazowni
- US Teren sportu i rekreacji
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZC Teren cmentarza
- R Teren lasu
- ZL/D Teren lasu - dolesienia
- K Teren kolei
- RM/U Teren zabudowy zagrodowej
- RU/U Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG Teren dróg publicznej głównej
- KDZ Teren dróg publicznej zbiorczej
- KDL Teren dróg publicznej lokalnej
- KDD Teren dróg publicznej dojazdowej
- KPJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KDW Teren dróg wewnętrznej

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Oś istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 2x220 kV
- Oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- Oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500
- Oś istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250
- Lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- Granica administracyjna gminy
- 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach



WYKYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBAŃ, UCHWAŁA NR XV/134/2015 RADY GMINY LUBAŃ Z DNIA 22 KWIETNIA 2015 R. Z PÓŹNIEJSZYM ZMIANAMI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XL/228/2021
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 Henryków Lubański:

1. Uwagi wniesionej przez osoby fizyczne pismem dnia 15.03.2021 r. dotyczącej *zmiany przeznaczenia wskazanych działek z terenów 3.R na tereny 45.MN* (dla działek nr 718/5 i 715/2 obręb Henryków Lubański);

2. Uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem dnia 16.03.2021 r. dotyczącej *zmiany przeznaczenia wskazanej działki z terenów 6.RM na tereny 46.MN* (dla działki nr 1066/1 obręb Henryków Lubański);

3. Uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem dnia 16.03.2021 r. dotyczącej *zmiany przeznaczenia wskazanej działki z terenów 9.R na tereny 21.MN* (dla działki nr 341/2 obręb Henryków Lubański).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/228//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.