



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 sierpnia 2026 r.

Poz. 3626

UCHWAŁA NR XXIX/258/2026 RADY GMINY LUBIN

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/462/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/271/2021 Rady Gminy Lubin z dnia 26 lutego 2021 r., zmienioną uchwałą nr LXIII/620/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 28 grudnia 2023 r., Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej klasy przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione klasy mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; w przypadku ustalenia więcej niż jednej klasy przeznaczenia uzupełniającego, wszystkie wymienione klasy mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, ganki, oranżerie (ogrody zimowe), wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - d) podziemne części budynków;
- 6) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty funkcjonalnie związane z przeznaczeniem terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie, miejsca do gromadzenia odpadów, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, elementy małej architektury oraz inne obiekty pełniące funkcje pomocnicze wobec przeznaczenia terenu;
- 7) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do zapewnienia możliwości korzystania z ustalonego przeznaczenia, w szczególności: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe oraz inne urządzenia pełniące funkcje towarzyszące;
- 8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących instalacji odnawialnego źródła energii** – należy przez to rozumieć urządzenia, obiekty i instalacje umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie instalacji odnawialnego źródła energii, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne, instalacje niezbędne do przyłączenia do sieci instalacji odnawialnego źródła energii, fundamenty i konstrukcje wsporcze, systemy optymalizujące wydajność instalacji, obiekty zaplecza technicznego i socjalnego, systemy monitoringu i zabezpieczeń, dojazdy i dojścia, place manewrowe;
- 9) **infrastrukturze komunikacyjnej i technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki komunikacyjne, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring, kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, zieleń przydrożna, elementy małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) **infrastrukturze wodnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne w szczególności służące melioracji wodnej, korzystaniu z wód, ochronie przed powodzią, ochronie przed suszą, ochronie przed zanieczyszczeniem wód, zbiorniki retencyjne, kładki, mosty.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) **MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) **MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**
- 3) **MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 4) **U – teren usług;**

- 5) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) U-P-RZP – teren usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 8) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 9) KDG – teren drogi głównej;
- 10) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 11) KDL – teren drogi lokalnej;
- 12) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) I – teren infrastruktury technicznej;
- 16) IE – teren elektroenergetyki;
- 17) IG – teren gazownictwa;
- 18) IW – teren wodociągów;
- 19) IK – teren kanalizacji;
- 20) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 21) RN-L – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;
- 22) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 23) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 24) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 25) L – teren lasu;
- 26) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 27) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 28) C – teren cmentarza.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zabudowy:

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy: należy zachować linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego;
- 2) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy: określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy w zakresie geometrii dachu dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 20% całego dachu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem

- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - odnawialnych źródeł energii,
 - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- b) wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem US, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 316 Lubin, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego, na którym należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych,
- d) następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
- e) w granicach ustalonej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych,
- f) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi;
- 2) w planie nie określa się zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak potrzeby określania.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:
- a) **strefę „U” ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi:
- należy zachować istniejące nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - przy inwestycjach związanych z rozbudową obiektów istniejących, należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu, powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - należy kształtować elewacje w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach ujętych w ewidencji zabytków o zachowanych walorach architektonicznych, uwzględniając podziały, detal, kolorystykę oraz materiały elewacyjne – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - zakazuje się stosowania w nowej zabudowie: zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych podpór, lukarn i facjat o dachach w kształcie wycinków koła lub elipsy oraz wieżyczek i baszt,
 - należy zachować historyczne dziedzince – majdany na obszarach zespołów folwarcznych,

- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły budowlane,
- zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne,
- zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,

b) ochronę obiektów i obszarów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:

- na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty i obszary ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - Zespół podworski (Dittersbach Schloßhof), XVII-pocz. XX w., Niemstów, przy nr 71, 72, 73, 75, 77,
 - Oficyna mieszkalna w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów 72,
 - Oficyna mieszkalno-gospodarcza w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów 73,
 - Oficyna mieszkalno-gospodarcza w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów 75,
 - Oficyna mieszkalno-gospodarcza w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów 77,
 - Obora w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów, przy nr 72, 73,
 - Stodoła w zespole podworskim (Dittersbach Schloßhof), pocz. XX w., Niemstów, przy nr 75, 77,
 - Dwór górny (Ober Herzogswaldau), ruina, XVII w.(?), Niemstów, obok nr 86,
 - Zespół pałacowo-folwarczny (Nieder Herzogswaldau), XVI w.(?), ok. 1860 r.- pocz. XX w., Niemstów, przy nr 117e,
 - Pałac, ok. 1860 r. Niemstów 117e,
 - Park w zespole pałacowo-folwarcznym (Nieder Herzogswaldau) ok. 1860 r. Niemstów, przy nr 117e,
 - Trafostacja l. 20. XX w., Niemstów, obok nr 11, dz. nr 64 AM 1,
 - Zespół pałacowo-folwarczny, ok. poł. XIX-pocz. XX w. Niemstów-Podgórze, przy nr 1
 - Pałac, ok. poł. XIX w., pocz. XX w., Niemstów-Podgórze 1,
 - Oficyna mieszkalna w zespole pałacowo-folwarcznym, ok. poł. XIX w., pocz. XX w., Niemstów-Podgórze 1a,
 - Ujeżdżalnia z dwiema stodołami w zespole pałacowo-folwarcznym, ok. poł. XIX w., pocz. XX, po 1945 r., Niemstów-Podgórze, przy nr 1,
 - Obora w zespole pałacowo-folwarcznym, ok. poł. XIX w., Niemstów-Podgórze, przy nr 1,
 - Budynek inwentarski w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w. Niemstów-Podgórze, przy nr 1,
 - Park wraz z prowadzącą od wschodu aleją w zespole pałacowo-folwarcznym, k. XIX w., pocz. XX w., Niemstów-Podgórze, przy nr 1,
- w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku – utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- w wyżej wymienionych zabytkowych parkach obowiązują następujące wymogi:
- należy dążyć do utrzymania i odtworzenia historycznego układu kompozycyjnego parku,
 - należy systematycznie uzupełniać dendroflorę zgodnie z materiałami archiwalnymi,
 - należy utrzymywać lub odtwarzać urządzenia wodne w celu zapewnienia właściwej gospodarki wodnej,

c) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:

- na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
 - 1/22/75-21 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
 - 1/11/74-22 AZP: Redlice, Ślad osadnictwa, Epoka brązu – okres halsztacki,
 - 2/4/74-22 AZP: Redlice, Ślad osadnictwa, Pradzieje,
 - 4/28/74-21 AZP: Osada, Epoka brązu – okres halsztacki,
 - 5/12/74-22 AZP: Osada, Epoka brązu – okres halsztacki,
 - 6/29/74-21 AZP: Grodzisko, Okres nowożytny,
 - 7/13/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Epoka kamienia – I okres epoki brązu,
 - 8/14/74-22 AZP: Osada Przeworska, Okres wpływów rzymskich,
 - 9/23/75-21 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
 - 10/16/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Epoka kamienia – I okres epoki brązu (brak lokalizacji),
 - 11/18/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
 - 12/19/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje; Ślad osadnictwa, Wczesne średniowiecze,
 - 13/20/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
 - 14/21/74-22 AZP: Punkt osadniczy, Pradzieje; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
 - 15/22/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje; Ślad osadnictwa, Okres wpływów rzymskich; Osada, Wczesne średniowiecze; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
 - 16/23/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje ; Punkt osadniczy, Późne średniowiecze,
 - 17/24/74-22 AZP: Punkt osadniczy, Pradzieje; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
 - 18/25/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
 - 19/26/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,

- 20/27/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
- 21/28/74-22 AZP: Ślad osadnictwa, Pradzieje,
- 22/24/75-21 AZP: Ślad osadnictwa, Łużycka, Nieokreślona; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
- 23/25/75-21 AZP: Osada, Łużycka, Nieokreślona; Osada, Przeworska, Okres wpływów rzymskich; Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
- 24/26/75-21AZP: Osada, Pradzieje; Osada, Wczesne średniowiecze VIII-IX wiek; Osada, Późne średniowiecze,
- 25/27/75-21 AZP: Ślad osadnictwa, Późne średniowiecze,
- 26/28/75-21 AZP: Osada, Łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki; Osada, Późne średniowiecze,
- 27/63/74-21 AZP: Zwierzyniec- Dwór obronny, Późne średniowiecze. Rejestr A: stanowisko znajduje się na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem: **A/3200/464/L z dnia 17.07.1976 r.,**
- 28/64/74-21 AZP: Siedziba Obronna, Okres nowożytny, XVII?/XVIII-XX wiek,
- 29/59/74-21 AZP: Relikty dworu, Późne średniowiecze (?) -okres nowożytny,

- w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) **strefę „OW” ochrony konserwatorskiej**, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, a dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

§ 7. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru i terenu górniczego „Lubin-Małomice”;

2) w zakresie terenów i obszarów górniczych ustala się:

- a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach w zasięgu terenu górniczego, należy uwzględniać występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,
- b) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych, w zasięgu terenu górniczego, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego,
- c) dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnieniu masami skalnymi (skałą płonną), powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami,
- d) dopuszcza się zagospodarowania mas ziemnych i skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi (w tym z głębienia szybu) oraz flotacji rudy miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,
- e) dopuszcza się zagospodarowania mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w pkt d) do:

- utwardzania powierzchni terenów,

- wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystywanie odpadów: jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej, do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych, do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych, do likwidacji zbędnych wyrobisk w tym szybów, do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych, do utwardzania dróg na dole kopalni, budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk,

f) dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi, w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

- lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
- lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku;

3) na obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża kopalin, oznaczone w części graficznej planu miejscowego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) złoża rud miedzi „Lubin-Małomice” (RM 22),
- b) złoża węgla brunatnego „Ścinawa” (WB 440),
- c) złoża węgla brunatnego „Legnica-pole północne” (WB 442).

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U**:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż: 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **MW**:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż: 20 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** oraz **U-P-RZP**:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U** oraz **US**:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 4000 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż: 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 6) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż: 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3;
- 5) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2 m;

6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej w uzasadnionych przypadkach.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 3) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe, istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia należy skablować.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii.

8. Ustalenia określone w § 10 ust. 1–7 mogą występować pojedynczo lub łącznie.

9. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 3) dla usług sportu i rekreacji obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 4) dla usług kultu religijnego obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 5) dla produkcji oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 6) dla pozostałych terenów ustala się brak konieczności wyznaczania miejsc do parkowania;
- 7) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania: sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora w formie stanowisk postojowych lub garaży.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) z drogi głównej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDG;
- 2) z drogi zbiorczej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ;

- 3) z dróg lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDL–2KDL;
- 4) z dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD–2KDD;
- 5) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KR–21KR;
- 6) z dróg wewnętrznych niewydzielonych w części graficznej planu miejscowego, dla których należy przyjąć szerokość pasa drogowego minimum 8 m i ścięcia na trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu dróg minimum 5 m x 5 m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;
- 7) z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się: na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami PEF, U-P oraz U-P-RZP, oprócz instalacji odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 1000 kW.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:
 - a) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia – o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – o szerokości 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wymienionych w pkt 1 ustala się zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznych linii, pasy technologiczne wymienione w pkt 1 nie obowiązują;
- 4) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m oraz strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego, obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) linie rozgraniczające terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem PEF są tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

§ 12. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD dla których obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN–59MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.65,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) geometria dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci 37°-45°, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci 27°-45°,
 - f) pokrycie dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglстым, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglстым, brązowym, szarym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym lub cegła, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych wyłącznie pod dojazdy i dojścia oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - j) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-U–44MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
 - b) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren zabudowy zagrodowej**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.25,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

- e) geometria dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37°-45°, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 27°-45°,
- f) pokrycie dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- g) pokrycie elewacji: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym lub cegła, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych wyłącznie pod dojazd i dojścia oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- j) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

3. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 2.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 27°-45°,
 - f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji: tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

4. Dla **terenu usług** oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 2.5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37°-45°,
 - f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym,

- g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,
- h) dla istniejącej zabudowy, w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów.

5. Dla **terenu usług sportu i rekreacji** oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren usług sportu i rekreacji**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu,
 - f) pokrycie elewacji: tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

6. Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1U-P-2U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) **teren produkcji**, z wykluczeniem elektrowni wiatrowej oraz przemysłu portowego;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące, obiekty towarzyszące oraz urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 2.4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 15 m,
 - dla budowli: 30 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg,
 - b) wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej.

7. Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **3U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) **teren produkcji**, z wykluczeniem elektrowni wiatrowej oraz przemysłu portowego;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące**,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 2.4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37°-45°,
 - f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,
 - h) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg,
 - b) wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zakaz budowy silosów,
 - d) zakaz urządzania złomowisk i składowisk.

8. Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) **teren produkcji**, z wykluczeniem elektrowni wiatrowej oraz przemysłu portowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące, obiekty towarzyszące oraz urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 2.4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

9. Dla **terenów usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1U-P-RZP–2U-P-RZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) **teren produkcji**, z wykluczeniem elektrowni wiatrowej oraz przemysłu portowego,
- c) **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- b) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**,
- c) **teren zieleni urządzonej**;

3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące, obiekty towarzyszące oraz urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 2.4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) geometria dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37° - 45°; poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dowolne formy dachu,

f) pokrycie dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dowolne rodzaje pokrycia,

g) pokrycie elewacji: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym lub cegła, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,

i) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b;

5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) nowa zabudowa w obrębie zespołów pałacowo - folwarcznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
- b) zakaz budowy silosów,
- c) zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
- d) obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji.

10. Dla **terenów elektrowni słonecznej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1PEF–27PEF** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektrowni słonecznej**;

2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;

- 3) magazyny energii elektrycznej mogą być realizowane wyłącznie w powiązaniu funkcjonalnym z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii i nie mogą stanowić samodzielnej inwestycji niezwiązanej z ich funkcjonowaniem;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 5 m,
 - dla budowli: 20 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

11. Dla **terenów elektrowni słonecznej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **28PEF–30PEF** oraz **32PEF–39PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektrowni słonecznej**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;
- 3) magazyny energii elektrycznej mogą być realizowane wyłącznie w powiązaniu funkcjonalnym z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii i nie mogą stanowić samodzielnej inwestycji niezwiązanej z ich funkcjonowaniem;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% z zastrzeżeniem litery d,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) budynki lub budowle związane z obsługą ogniw fotowoltaicznych oraz magazynowaniem, przetwarzaniem lub przesyłem energii, w tym budynki stacji transformatorowych lub rozdzielni elektrycznych, nie mogą przekroczyć łącznej powierzchni zabudowy 100 m² na każde rozpoczęte 10 ha terenu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 5 m,
 - dla budowli: 20 m,
 - f) geometria dachu: dowolne formy dachu.

12. Dla **terenu elektrowni słonecznej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **31PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektrowni słonecznej**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące instalacji odnawialnego źródła energii**;
- 3) magazyny energii elektrycznej mogą być realizowane wyłącznie w powiązaniu funkcjonalnym z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii i nie mogą stanowić samodzielnej inwestycji niezwiązanej z ich funkcjonowaniem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 5 m,

- dla budowli: 20 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu;

5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji trwale związanych z gruntem, uniemożliwiających eksploatację złoża w przyszłości.

13. Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi głównej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejszą niż: 17,0 m.

14. Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi zbiorczej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejszą niż: 8,6 m.

15. Dla **terenów drogi lokalnej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDL–2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi lokalnej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejszą niż:

a) 4,8 m dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,

b) 7,2 m dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL.

16. Dla **terenów drogi dojazdowej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD–2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej**;

2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejszą niż:

a) 10,0 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,

b) 6,0 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD.

17. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR–21KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejszą niż:
 - a) 9,5 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) 6,4 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,
 - c) 9,8 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR,
 - d) 7,6 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR,
 - e) 7,5 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,
 - f) 8,0 m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 6KR, 7KR, 8KR,
 - g) 7,8 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KR,
 - h) 5,4 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR,
 - i) 7,4 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 11KR,
 - j) 7,9 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KR,
 - k) 3,5 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 13KR,
 - l) 6,8 m dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 14KR, 15KR,
 - m) 4,4 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 16KR,
 - n) 1,7 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 17KR,
 - o) 4,8 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR,
 - p) 8,3 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 19KR,
 - q) 4,6 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 20KR,
 - r) 6,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 21KR.

18. Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji pieszo-rowerowej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę komunikacyjną i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, jednak nie mniejsza niż: 1,5 m.

19. Dla **terenu infrastruktury technicznej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren infrastruktury technicznej** z wykluczeniem obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.9,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 8 m,

- dla budowli: 70 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

20. Dla **terenów elektroenergetyki**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **11E–31E**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektroenergetyki**;

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.9,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

21. Dla **terenu gazownictwa**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **11G**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren gazownictwa**;

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.9,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

22. Dla **terenu wodociągów**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **11W**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren wodociągów**;

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.9,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

23. Dla **terenów kanalizacji**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1IK–6IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren kanalizacji**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren gospodarowania odpadami**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

24. Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN–78RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla obszaru parku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1 lit. b.

25. Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN-L–15RN-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**,
 - b) **teren lasu**;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

26. Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RZM–14RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.25,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

- e) geometria dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 37°-45°, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 27°-45°,
- f) pokrycie dachu: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- g) pokrycie elewacji: w strefie "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym lub cegła, poza strefą "U" ochrony konserwatorskiej tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

27. Dla **terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonych** w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RZP–6RZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren zabudowy zagrodowej;**
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące;**
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.25,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

28. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych** w części graficznej planu miejscowego symbolami **1WS–15WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych;**
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę wodną.**

29. Dla **terenów lasu, oznaczonych** w części graficznej planu miejscowego symbolami **1L–62L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu;**
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - b) geometria dachu: dowolne formy dachu;
- 4) dla obszaru parku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1 lit. b.

30. Dla **terenu zieleni naturalnej, oznaczonego** w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni naturalnej;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: **zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.**

31. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) **teren wód powierzchniowych śródlądowych**,
 - b) **teren usług sportu i rekreacji**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.3,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 27°-45°,
 - f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - g) pokrycie elewacji: tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10,
 - i) dla obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

32. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) **teren wód powierzchniowych śródlądowych**,
 - b) **teren usług sportu i rekreacji**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące**;
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) dla obszaru ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

33. Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1C** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren cmentarza**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług kultu religijnego**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.1,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

- e) geometria dachu: dowolne formy dachu,
 - f) pokrycie elewacji: tynk w kolorze pastelowym, drewno, cegła, kamień,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 10.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

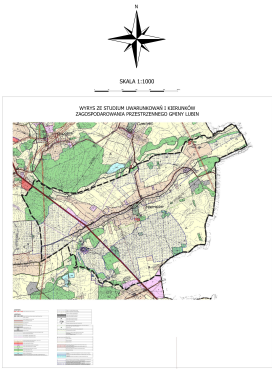
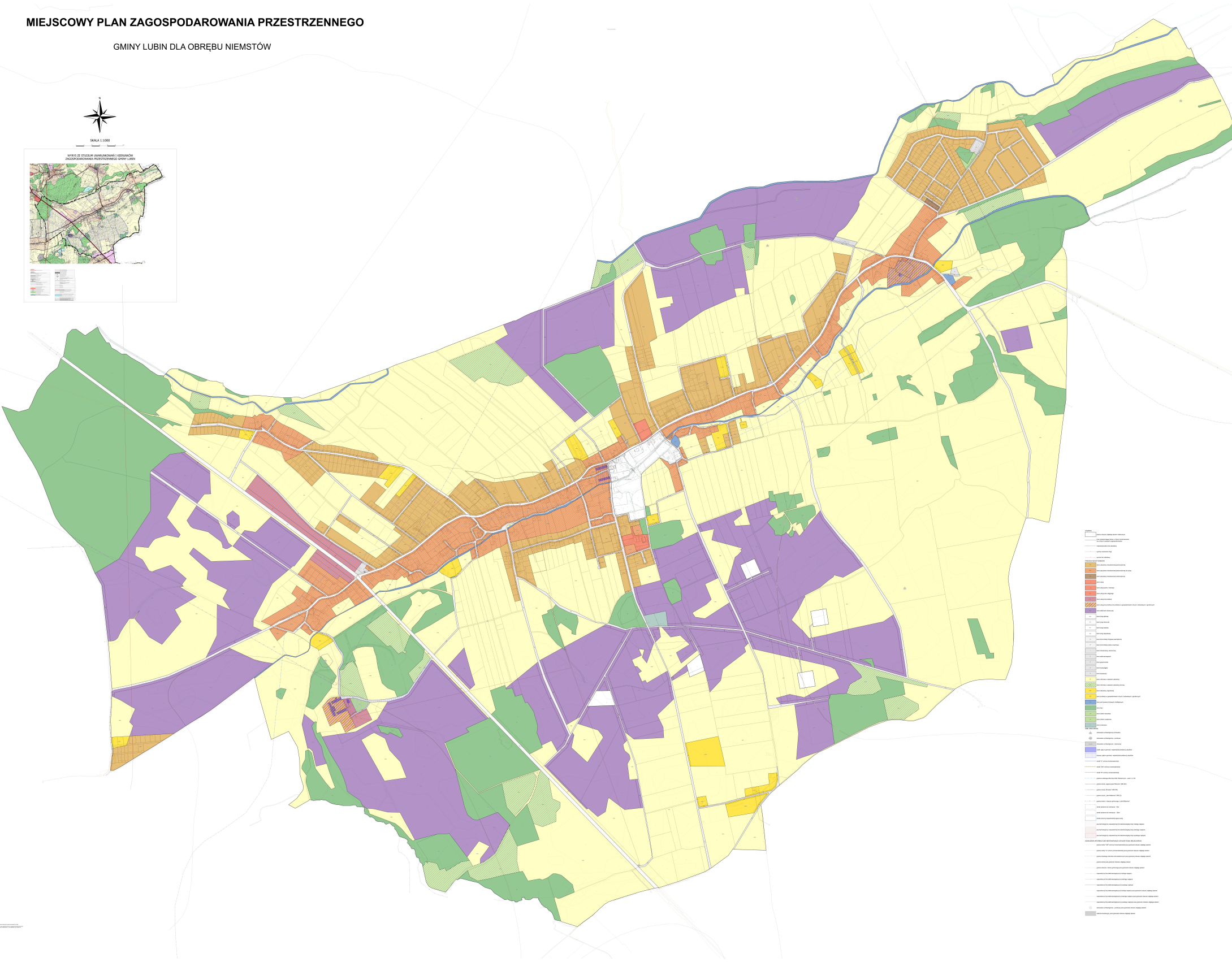
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Olek

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/258/2026
Rady Gminy Lubin
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBIN DLA OBRĘBU NIEMSTÓW



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/258/2026
Rady Gminy Lubin
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Lubin, stwierdza że w wyznaczonym terminie wniesiono 16 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 22.06.2026 r. – 13.07.2026 r., przy czym jedna uwaga - nr 16, została pozytywnie uwzględniona przez Wójta Gminy Lubin, uwaga nr 1, 2, 4, 5, 10, 12 i 13 w części pozytywnie, natomiast uwaga nr 3, 6, 7, 8, 9, 11, 14 i 15 negatywnie.

W związku z tym, Rada Gminy Lubin postanawia co następuje:

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 1 osoby fizycznej, złożonej dnia 22.06.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 505/2 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Przedmiotowa działka, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 2 osoby fizycznej, złożonej dnia 25.06.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 271/34 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Przedmiotowa działka, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 3 osoby fizycznej, złożonej dnia 29.06.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 69/9 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 4 osoby fizycznej, złożonej dnia 03.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działek nr 413, 424, 594 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Działka nr 424 obręb Niemstów, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części działki nr 424 oraz działek nr 413 i 594 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 5 osoby fizycznej, złożonej dnia 03.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 133/2 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Przedmiotowa działka, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 6 osoby fizycznej, złożonej dnia 06.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 69/13 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 7 osoby fizycznej, złożonej dnia 06.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 69/14 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 8 osoby fizycznej, złożonej dnia 06.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 67/2 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 9 osoby fizycznej, złożonej dnia 08.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 678/10 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 10 osoby fizycznej, złożonej dnia 10.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 273 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz likwidację drogi wewnętrznej na działce nr 293/35, obręb Niemstów.

UZASADNIENIE: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr 273 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Uwaga została uwzględniona w części w zakresie likwidacji drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 293/35, obręb Niemstów.

Nie uwzględnia się uwagi nr 11 osoby fizycznej, złożonej dnia 14.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 54/38 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie

rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 12 osoby fizycznej, złożonej dnia 16.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działek nr 13/8, 15, 55 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Działki nr 13/8 i 15 obręb Niemstów, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałych części działek nr 13/8 i 15 oraz działki nr 55 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się w części uwagi nr 13 osoby fizycznej, złożonej dnia 17.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 234 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Uwaga została uwzględniona w części. Przedmiotowa działka, w części objętej ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 14 osoby fizycznej, złożonej dnia 17.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 484 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Nie uwzględnia się uwagi nr 15 osoby fizycznej, złożonej dnia 27.07.2026 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 293/21 obręb Niemstów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UZASADNIENIE: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, której celem było wyłącznie usunięcie rozbieżności pomiędzy rysunkiem obowiązującego planu a stanem faktycznym granic działek ewidencyjnych, wynikających z modernizacji Ewidencji Gruntów i Budynków przeprowadzonej przez Starostę Lubińskiego.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmował wyłącznie dostosowanie przebiegu granic planu do aktualnego stanu ewidencyjnego i nie dotyczył wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. W związku z powyższym przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres zmiany planu i nie została uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/258/2026

Rady Gminy Lubin
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) stwierdza się, że na skutek uchwalenia planu nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIX/258/2026

Rady Gminy Lubin

z dnia 4 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę