UCHWAŁA NR LVI/334/2022
RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXX/206/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań przyjętym uchwałą Nr XIV/114/99 Rady Miasta w Lubaniu z dnia 30 listopada 1999 r. ze zmianami, Rada Miasta Lubań uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;

4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy miasta), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy określonej w ustaleniach planu, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,

b) ścieżki rowerowe,

c) ciągi pieszo-jezdne,

d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe,

e) parkingi;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;

7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;

8) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^{o}) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;

9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

10) budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;

11) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym,

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

3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy,

6) budynki i obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,

7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

8) granica strefy ochrony archeologicznej,

9) stanowiska archeologiczne,

10) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy – 50 m i 150 m,

11) wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN1.1– MN1.5 i MN2.1 – MN2.22 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, zabudowa usługowa nieuciążliwa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie istniejąca;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN3.1 – MN3.8 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, zabudowa usługowa nieuciążliwa;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN,U1 – MN,U12 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) terenów MN,U1 – MN,U6 i MN,U10 – MN,U12: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona,

b) terenów MN,U7 – MN,U9: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona,

c) terenów MN,U10 – MN,U12: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może zajmować nie więcej niż 45 % wyznaczonego w linach rozgraniczających terenu.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MW1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U1 i U2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) na terenie U1: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona,

b) na terenie U2: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona,

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie U2 może zajmować nie więcej niż 50 % wyznaczonego w linach rozgraniczających terenu;

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U3 i U4 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, ogrody działkowe, zieleń urządzona, urządzenia i budowle sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zajmować nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w obrębie działki budowlanej;

4) teren obejmuje istniejące ogrody działkowe; do czasu realizacji ustalonego w planie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu; realizacja usług może nastąpić wyłącznie na terenach nieużytkowanych pod ogrody działkowe.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P,U1 – P,U5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenów PU1, PU2, PU3 i PU5: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie uzupełniające dla terenu P,U4: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa usługowo-mieszkaniowa na działkach nr 11/12, nr 11/13 i nr 11/14.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS1 i KS2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – tereny parkingów;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;

3) zakaz lokalizacji budynków.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS3 i KS4 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – tereny stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, zabudowa usługowa.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, urządzenia i budowle sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty;

3) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem altan określonych przepisami odrębnymi;

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZC1 i ZC2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, parking.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP1 – ZP5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenów ZP1 – ZP4: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, urządzenia i budowle sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty;

b) dla terenu ZP5: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, wiaty, budowle i kioski usługowe (służące wyłącznie usługom handlu).

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z1 – Z7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa;

3) zakaz lokalizacji budynków.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R1 – R3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa;

3) zakaz lokalizacji budynków.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1 – ZL3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zakaz lokalizacji budynków i budowli nie służących gospodarce leśnej.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1 – WS6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (potok Łazek i Siekierka);

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, zieleń nieurządzona, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków.

18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E1 – E5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G1 –G3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) zakaz lokalizacji budynków.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KK1 i KK2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym służących do prowadzenia ruchu kolejowego, infrastruktura drogowa;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) zasady lokalizacji budowli i urządzenia infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne.

21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDGP1.1 i KDGP1.2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (w ciągu drogi krajowej nr 30) – teren skrzyżowania z ulicą Działkową (KDL) oraz teren skrzyżowania z ulicą Wrocławską (KDG);

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDG2, KDG3.1 i KDG3.2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga główna (droga wojewódzka nr 357);

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD4 – KDD11 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDW1 – KDW11 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KP1 –KP2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-rowerowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

§ 5. 1. W ramach określonego przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej (w tym wiaty ogrodnicze, wiaty na rowery i wózki dziecięce), obiekty gospodarcze (budynki gospodarcze, wiaty) oraz miejsca parkingowe, w tym usytuowane w garażach.

2. Przeznaczenia uzupełniające, w tym realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, mogą być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.

3. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i zakres przeznaczenia uzupełniającego, określają rozdziały 3, 9 i 12.

4. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,U, US1, U3, U4 i ZP5 lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

5. Linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami ZP1 – ZP3 są tożsame z granicą terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Granice terenów zamkniętych, związanych z terenami KK1 i KK2 oznaczono na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 3.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym symbolami KS1 i KS2, ZD1, ZP1 – ZP5, Z1 – Z7, R1 – R3, WS1 – WS6, G1 – G3, KK1 i KK2, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o którym mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §4.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granice stref ochrony sanitarnej terenu istniejącego (ZC1) i adaptowanego cmentarza (ZC2) o szerokości 50 m i 150 m – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady użytkowania istniejącego cmentarza (oznaczonego symbolem ZC1 – w związku z potrzebą ograniczenia negatywnego jego oddziaływania na istniejące zainwestowanie miejskie, określają przepisy odrębne.

5. Dla obszarów stref wynikających z lokalizacji terenu oznaczonego symbolem ZC2, ustala się:

1) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m (oznaczonego symbolem ZC2) wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150 m (oznaczonego symbolem ZC2)w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza), wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi linii w obu kierunkach;

2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;

3) strefę kontrolowaną gazociągu DN 500 MOP 8,4 MPa o szerokości 8 m, tj. po 4 m od osi gazociągu w obu kierunkach;

4) strefę kontrolowaną gazociągu DN 150 MOP 8,4 MPa o szerokości 4 m, tj. po 2 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

7. Zasady zagospodarowania terenów w granicy pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz w granicy stref kontrolowanych gazociągów, o których mowa w ust. 5, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.

8. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego o mocy powyżej 50 kW.

9. W obszarze planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 4, 5, 6, 7 i 9.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 7. W zakresie ochrony środowisk przed uciążliwościami użytkowania i zagospodarowania terenów, określa się:

1) w zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:
   a) tereny oznaczone symbolami MN1.1 – MN1.5, MN2.1 – MN2.22, MN3.1 – MN3.8 podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) tereny oznaczone symbolami MN,U1 – MN,U12 oraz U2, U3 i U4 podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
   c) teren oznaczony symbolem MW1 podlega ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   d) tereny oznaczone symbolami US1 i ZP1 – ZP4 podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacji i wypoczynku,
   e) pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu;
2) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny;
3) na terenach oznaczonych symbolami P,U1 – P,U5 wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;
4) na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
5) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym;
6) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się przetwarzanie odpadów i ich magazynowanie, jak też składowanie i demontaż pojazdów;
7) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;
8) w obszarze planu wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia i dopuszczenia w zabudowie, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

3. Uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

6. W obszarze objętym planem miejscowym występuje krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego – typ miejski, obejmujący:

1) zabytkowy krajobraz zespołu cmentarnego przy ul. Wrocławskiej (objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków i poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej – wymagający ochrony i kształtowania;

2) krajobraz obszaru osiedlowego i obszaru przedmieścia o wielofunkcyjnym zagospodarowaniu - wymagający kształtowania.

7. Zasady kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 9.

8. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 9. 1. Zachować występujące na obszarze planu zespoły drzew i krzewów, w tym zespoły zieleni śródpolnej, nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) zespoły zieleni na terenach przeznaczonych do zabudowy komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy; stosować ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

2) na terenach przestrzeni publicznej zieleń kształtować w nawiązaniu do układu działek, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego;

3) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

4) w obszarze terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, dopuszcza się lokalizację nowych ciągów zieleni śródpolnej oraz zielni szpalerowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg, w tym dróg wewnętrznych i technologicznych), cieków i wzdłuż charakterystycznych elementów ukształtowania terenów (uskoków, skarp);

5) wykluczyć zieleń wysoką w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznych oraz w strefie kontrolowanej gazociągów;

6) zasady konserwacji i kształtowania zieleni w obszarze założeń cmentarnych określa §10.

§ 10. 1. Wskazuje się do objęcia ochroną:

1) tereny cennego przyrodniczo lasu typu „grąd środkowoeuropejski” na terenach oznaczonych symbolami ZL2 i ZL3 do objęcia ochroną poprzez utworzenie użytku ekologicznego „Dolina potoku Łazek”;

2) obszar nieczynnego kamieniołomu na terenie ZL3 do objęcia ochroną poprzez ustanowienie stanowiska dokumentacyjnego „Kamieniołom wapieni”.

2. Granicę obszaru proponowanego do objęcia ochroną przyrody w formie użytku ekologicznego „Dolina potoku Łazek” oraz obszar stanowiska dokumentacyjnego „Kamieniołom wapieni” oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Ochroną obejmuje się:

1) budynki położone przy ul. Wrocławskiej (dom mieszkalny nr 17, dom mieszkalny nr 18, dom mieszkalny nr 19, budynek nr 21, kaplica cmentarna) –ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) obszar cmentarzy komunalnych przy ul. Wrocławskiej wraz z otoczeniem (dz. nr 5 i dz. nr 20), w granicach ustalonej strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

3) obszar objęty planem miejscowym w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej;

4) stanowiska archeologiczne.

2. Budynki i obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej i granice strefy archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Ustala się zasady ochrony i zagospodarowania obszaru objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej:

1) zachować i poddać konserwacji:

a) poszczególne elementy układu przestrzennego dawnego cmentarza ewangelickiego (dz. nr 5):granice historycznego założenia cmentarnego, wielokwaterowy układ cmentarza, dojścia i aleje, w tym aleje lipowe powiązane z wielokwaterowym układem cmentarza i bramami wejściowymi, obiekty sztuki sepulkralnej,

b) mur cmentarny z cegły wraz z detalami architektonicznymi, ozdobami i wbudowanymi nagrobkami – epitafiami,

c) bramę cmentarną z kamienia bazaltowego w kształcie łuku schodkowego zwieńczona kamiennym krzyżem,

d) kaplicę cmentarną (założoną na planie ośmioboku z niewielkim prezbiterium)i dom mieszkalny grabarza wraz z budynkiem gospodarczym (założony na planie prostokąta) oraz ich elementy architektonicznego ukształtowania – bryłę, detal architektoniczny, formę dachów;

2) obszar dawnego cmentarza komunalnego (dz. nr 20) zaadaptować pod nowy cmentarz z zastosowaniem wielokwaterowego układu z zielenią rozdzielającą poszczególne kwartały;

3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;

4) wprowadzić strefą oddzielającą historyczny układ cmentarzy od części współczesnej;

5) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej – w nawiązaniu do historycznego założenia cmentarnego oraz układu alejek i ścieżek;

6) istniejącą zieleń poddać konserwacji; odtworzyć nowymi nasadzeniami historyczny układ zieleni;

7) ogrodzenia dostosować do historycznych ogrodzeń; dopuszcza się ogrodzenia metalowe.

4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych w rejonie ul. Wrocławskiej:

1) bryła budynków;

2) typ dachu (dwuspadowy; czterospadowy);

3) szczyty budynków, ganki o loggie;

4) podziały elewacji, dekoracje elewacji, stolarkę okien i drzew;

5) ukształtowanie (kompozycja) i wystrój elewacji i układ okien;

6) detal architektoniczny.

5. Zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych określa rozdział 6.

6. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budowę obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne. W obszarze objętym strefą istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W obszarze planu występują następujące obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) założenie cmentarne wpisane do rejestru zabytków –nr rej. 161/A/1-2/03 z dnia 06.06.2003 r. oraz 162/A/1-2/03 z dnia 06.06.2003 r.

2) stanowisko archeologiczne – AZP: 79-12/103; nr rej: 247/Arch2003 z 31.12.2003 r.

8. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 7, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

9. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

10. W obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 12. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 7.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy i geometrii dachów, określa rozdział 7 z zastrzeżeniem §12.

3. Dopuszcza się budynki wolnostojące, jak też w zabudowie zwartej: szeregowej, bliźniaczej i segmentowej.

4. Określone w rozdziale 7 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie historycznej.

5. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) zachować bryłę i wysokość budynku, formę i geometrię dachu oraz elementy architektonicznego ukształtowania budynku podlegające ochronie, w tym układ i kształt otworów drzwi i okien;

2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów, słupków i szprosów; zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnętrznych szyb; nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku; w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć; w przypadku zachowania zabytkowej stolarki drzwiowej nakazuje się jej zachowanie;

3) ustala się zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach, w tym: klimatyzatorów, przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych; ustala się zakaz lokalizacji masztów i słupów antenowych; dopuszcza obudowę urządzeń i instalacji poprzez rozbudowę budynku na warunkach określonych w pkt 4 i 8;

4) wykluczyć materiały wykończeniowe niedostosowane do dotychczasowego historycznego ukształtowania budynku; zakazuje się stosowania sztucznych okładzin na elewacjach (siding);

5) stosować historyczne pokrycie dachu koloru czerwonego (ceglanego) lub pokrycie innego koloru, wynikającego z dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu, rodzaju dachówki, jak i sposobu jej ułożenia i koloru;

6) wszelkie remonty i prace konserwatorskie prowadzić na całej elewacji budynku, bez względu na podziały własnościowe występujące w obrębie budynku, ze względu na wymogi konserwatorskie;

7) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20 % powierzchni zabudowy budynku;

8) rozwiązania architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy jego architektonicznego ukształtowania, które podlegają ochronie; zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady; dla klatek schodowych, wind, osłon technicznych i stref wejściowych dopuszcza się przeszklone elewacje.

7. Dla nowych budynków oraz budynków podlegających przebudowie, rozbudowie i nadbudowie ustala się następujące zasady sytuowania i kształtowania:

1) zabudowę uzupełniającą realizować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy na działce budowlanej, w obrębie której przewiduje się realizację nowej zabudowy; w szczególności zapewnić kontynuację sposobu usytuowania zabudowy w stosunku do drogi oraz kontynuację cech architektonicznych istniejącej zabudowy

2) na terenach oznaczonych symbolami MN1.1 – MN1.5 oraz MN,U1 – MN,U5 zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektonicznych zabudowy o wartościach architektonicznych, występującej w obrębie tych terenów (zabudowy zabytkowej lub zabudowy z początku XX wieku – ukształtowanej w pod wpływem modernizmu z udziałem lokalnej tradycji budowlanej, szczególnie w zakresie formy dachów);

3) stykające się ze sobą segmenty zabudowy zwartej (zabudowy bliźniaczej i szeregowej) realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących wysokości kalenicy i okapu, geometrii dachu, pokrycia dachu i jego koloru;

4) elewację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych, jak też usługowo-produkcyjnych, łącznie z połączonymi z nimi garażem lub obiektem gospodarczym, ukształtować jednorodnie pod względem architektonicznym (w tym jednorodnie ze względu na materiały elewacyjne i ich kolorystykę), z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 5 i 6;

5) w zakresie kształtowania ścian elewacji budynków, ustala się:

a) w rozwiązaniach elewacji budynków mieszkalnych, jak też mieszkalno-usługowych oraz usługowych, stosować jednorodne materiały wykończeniowe / elewacyjnego lub stosować różne materiały, obejmujące w zależności od przyjętego rozwiązania: ściany tynkowe, okładziny ceramiczne i kamienne, jak też przeszklone elewacje, w tym jako systemy fasadowe; dodatkowo jako detal lub uzupełnienie kompozycji elewacji dopuszcza się elementy drewniane lub imitujące drewno, betonowe i metalowe,

b) dla obiektów zlokalizowanych na terenach P,U1 – P,U5, KS3, KS4, E1 – E5 elewacje kształtować zarówno z udziałem materiałów wykończeniowych ścian pełnych (tynku, cegły klinkierowej, drewna, betonu i metalu), jak i z materiałów budownictwa współczesnego (nowych technik budowlanych wynikających z nowymi wymaganiami techniczno- użytkowymi budownictwa), poprzez zastosowanie ścian osłonowych wykończonych między innymi panelami kompozytowymi, szkłem (w formie przeszklonych elewacji systemów fasadowych), drewnem i materiałami drewnopodobnymi, materiałami ceramicznymi, w tym cegłą klinkierową, płytami kamiennymi, elementami fasad metalowych (blachą kortenową, stalą nierdzewną, blachą stalową powlekaną, blachą aluminiową i miedzianą) oraz panelami fotowoltaicznymi, i innymi materiałami,

c) stosować kolorystykę stonowaną lub neutralną, zapewniającą integrację nowej zabudowy z zabudową miasta;

6) w zakresie materiałów pokrycia dachu oraz ich kolorystyki ustala się:

a) na terenach MN1.1 – MN1.5 oraz MN,U1 – MN,U5 stosować dachówka ceramiczna lub cementowa – koloru czerwonego – ceglastego nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej, bądź ciemnoczerwonego; dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

b) na pozostałych terenach: dachówka ceramiczna lub cementowa, materiał dachówkopodobny – koloru czerwonego – ceglastego nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej, bądź ciemnoczerwonego, jak też koloru grafitowego (szarego), antracytowego, czarnego lub brązowego; dla terenów P,U1 – P,U5 nie określa się.

8. Dla garaży i obiektów gospodarczych stanowiących osobne wolnostojące budynki (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym lub produkcyjno-usługowymi), w tym ukształtowanych w formie garażu wielostanowiskowego lub zespołu garażowo-gospodarczego w zabudowie szeregowej (modułowej), o których mowa w §17 ust. 4 pkt 2, ustala się następujące zasady kształtowania:

1) garaże lub zespół garażowo-gospodarczego w obrębie terenu ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach oraz jednakowym sposobem wykończenia i jego kolorystyki, jak też o jednakowym pokryciu dachu i kącie nachylenia jego połaci dachu;

2) obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji;

3) stosować wykończenie materiałami tradycyjnymi, określonymi w ust. 7; dopuszcza się obiekty o konstrukcji szkieletowej ze ścianami warstwowymi (osłonowymi) wykończonymi tynkiem (tzw. ścianami tynkowanymi) lub cegłą klinkierowa; dopuszcza się przenośne garaże tynkowe;

4) wyklucza się elewacje wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną.

9. Na terenach przeznaczonych pod lokalizacje budynków dopuszcza się lokalizacje indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, o mocy nieprzekraczającej:

1) 500 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami P,U1 – P,U5;

2) 50 kW – instalowane na pozostałych terenach.

10. Ustala się następujące zasady umieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego) – paneli fotowoltaicznych i kolektorów:

1) urządzenia umieszczać na dachach stromych dwuspadowych lub na dachach płaskich oraz na terenach działek budowlanych;

2) na dachach stromych stosować komponowane dachy fotowoltaiczne, w całości pokrywające połać dachu;

3) na połaciach dachów nie pokrytych w całości panelami i kolektorami słonecznymi zachować zasady kompozycji architektonicznej, w szczególności zachować uporządkowane oraz symetryczne i osiowe rozmieszczenie urządzeń na powierzchni połaci dachu, jak też rozwiązania kolorystyczne integrujące pokrycie połaci dachu z usytuowanymi urządzeniami;

4) na terenach oznaczonych symbolami U1 – U4 oraz P,U1 – P,U5 dopuszcza się usytuowanie paneli na ścianach budynków;

5) wysokość urządzeń i paneli umieszczonych na dachach płaskich nie może przekraczać 1,2 m;

6) wysokość urządzeń i paneli umieszczonych na terenie działki (poza budynkami) nie może przekraczać 1,6 m.

11. Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami: US1, ZP1 – ZP5, Z1 – Z7, R1 – R3, ZL1 – ZL3, WS1 – WS6, KDGP1.1 i KDGP1.2, KDG2, KDG3.1 i KDG3.2, KDD4 – KDD11, KDW1 – KDW11, KP1 i KP2:

1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:

   a) na terenach US1, ZP1 – ZP5: 1,6 m,

   b) na terenach KDGP1.1 i KDGP1.2, KDG2, KDG3.1 i KDG3.2, KDD4 – KDD11, KDW1 – KDW11, KP1 i KP2: 2,5 m,

   c) na terenach Z1 – Z7, R1 – R3: 4 m;

   d) na terenach ZL1 – ZL3, WS1 – WS6: nie określa się;

   e) parametry indywidualnych urządzeń odnawialnych źródeł energii określa ust. 9;

2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi):

   a) na terenach ZP1 – ZP5, KDW1 – KDW11, KP1, KP2: 8,5 m,

   b) na terenach US1 i dróg KDGP1.1 i KDGP1.2, KDG2, KDG3.1 i KDG3.2, KDD4 – KDD11: 15 m,

   c) na terenach Z1 – Z7, R1 – R3, ZL1 – ZL3, WS1 – WS6: nie określa się.

§ 13. 1. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;

2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy;

3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 7.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

Rozdział 7.
Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy i geometrii dachu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1.1 – MN1.5 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,07 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; dla działek niezabudowanych: 45 %;

4) dach stromy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego lub wielospadowego): od 30^{o} do 50^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego: 11 m;

7) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z dachem stromym: 6 m;

8) maksymalna wysokość elewacji/ attyki wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z dachem płaskim: 3 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 3 m do 15 m;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN2.1 – MN2.22 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,07 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; dla działek niezabudowanych: 45 %;

4) dach stromy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 30^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego: 11 m;

7) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

8) maksymalna wysokość elewacji wolnostojących garaż i budynków z dachem płaskim: 4 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 2 m do 16 m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami MN3.1 – MN3.2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 45 %;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu(dwuspadowego i wielospadowego): od 30^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 5 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 4 m do 7 m.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami MN3.3 – MN3.8 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 45 %;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 25^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim: 6,5 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 6 m do 50 m.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami MN,U1 – MN,U6 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %; działki pod infrastrukturę: 20 %;

4) dach stromy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego):

a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania;

b) budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych: od 30^{o} do 50^{o},

c) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: od 12^{o} do 30^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych: 12m; budynków zabytkowych – istniejąca do zachowania;

7) maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

8) maksymalna wysokość garaż i budynków gospodarczych z dachem płaskim: 4 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 4 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 0 m do 34 m.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami MN,U7 – MN,U9 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,80;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 20 %;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 20^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

7) maksymalna wysokość elewacji (tarasu)/attyki: 6,5 m;

8) maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

9) maksymalna wysokość garaż i budynków gospodarczych z dachem płaskim: 4 m;

10) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

11) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 4 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 0 m do 27 m.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami MN,U10 – MN,U12 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,20;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 20 %;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego(dwuspadowego i wielospadowego): od 25^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;

7) maksymalna wysokość elewacji (tarasu) lub attyki: 10 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 4 m;

9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 2 m do 23 m.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem MW1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 70 %;

4) dach płaski lub stromy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 0^{o} do 30^{o};

6) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 8 m;

7) maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

8) maksymalna wysokość garaż i budynków gospodarczych z dachem płaskim: 4 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 4 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 2 m do 18 m.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 70 %;

4) dach płaski lub stromy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12^{o} do 25^{o};

6) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 10 m;

7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 2 m;

9) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 3 m do 19 m.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami U3 i U4 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,95;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %; działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę: 70 %;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 25^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;

7) maksymalna wysokość elewacji (tarasu) / attyki: 7 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu, rekreacji i wypoczynku: 4 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 3,5 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 5 m do 8 m.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami P,U1 – P,U4 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 1,80;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;

4) dach płaski lub stromy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12° do 25° ;

6) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 15 m;

8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 12 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 2 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 9 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 5 m do 25 m.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem P,U5 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 2,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,75;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15 %;

4) dach płaski lub stromy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12° do 25° ;

6) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 12 m;

8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 12 m;

9) maksymalna wysokość urządzeń i budowli codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi działki budowlanej: 2 m;

10) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 9 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od drogi w graniach od 8 m do 40 m.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 2,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach płaski lub stromy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12° do 35° ;

6) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 10 m;

8) maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu, rekreacji i wypoczynku: 5 m;

9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 6 m do 25 m.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami KS1 i KS2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,20;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 3,5 m.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami KS3 i KS4 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach płaski;

5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 10 m;

6) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 3,5 m;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających tereny w graniach od 0 m do 16 m.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem ZD1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,20;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,60;

4) parametry altan określają przepisy odrębne;

5) maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu, rekreacji i wypoczynku: 4 m;

6) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 4 m;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 5 m do 6 m.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,40;

4) dach i jego geometria oraz pokrycie: do zachowania zgodnie z wymaganiami ochrony zabytków;

5) maksymalna wysokość elewacji lub kalenicy: do zachowania;

6) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 2 m;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 0 m do 25 m.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,40;

4) dach stromy; dopuszcza się dach płaski (na całej lub na części powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej);

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 25^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 7 m;

8) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 4 m;

9) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 8 m do 10 m.

19. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP1 – ZP4 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 65 %;

2) maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu, rekreacji i wypoczynku: 3 m;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11.

20. Dla terenu oznaczonego symbolami ZP5 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;

2) maksymalna wysokość budowli, wiat i kiosków usługowych: 4 m;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11;

21. Dla terenów oznaczonych symbolami Z1 – Z7 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60 %;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11.

22. Dla terenów oznaczonych symbolami R1 – R3 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej: 3 m.

23. Dla terenów oznaczonych symbolami E1 – E5 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;

4) dach stromy lub płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0^{o} do 45^{o};

6) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub kalenicy: 5 m;

7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 8 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających teren w graniach od 0 m do 12 m.

24. Dla terenów oznaczonych symbolami G1 – G3 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń gazowniczych: 4 m.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami KK1 i KK2 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 25 m.

26. Dla terenów oznaczonych symbolami KDGP1.1, KDGP1.2, KDG2, KDG3.1 i KDG3.2, KDD4 – KDD11, KDW1 – KDW11, KP1 i KP2, maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: określa §12 ust. 11.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;

2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m2;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60^{o} do 120^{o} .

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

1) droga gówna ruchu przyspieszonego (KDGP1.1 i KDGP1.2 – skrzyżowania), główny przebieg drogi zlokalizowany poza obszarem planu;

2) droga główna (KDG2, KDG3.1 i KDG3.2);

3) drogi dojazdowe (KDD4 – KDD11);

4) drogi wewnętrzne (KDW1 – KDW11);

5) drogi piesze (KP1 i KP2).

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDGP1.1, KDGP1.2, KDG2, KDG3.1 i KDG3.2.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) drogi KDGP1.1 i KDGP1.2: od 0 m do 69 m;

2) drogi KDG2: od 19 m do 85 m;

3) drogi KDG3.1 i KDG3.2: od 0 m do 125 m;

4) drogi KDD4: od 6 m do 22 m;

5) drogi KDD5: od 8 m do 22 m;

6) drogi KDD6: od 4 m do 21 m;

7) drogi KDD7: od 6 m do 28 m;

8) drogi KDD8: od 15 m do 22 m;

9) drogi KDD9: od 12 m do 19 m;

10) drogi KDD10: od 10 m do 24 m;

11) drogi KDD11: od 4 m do 18 m;

12) drogi KDW1: od 10 m do 19 m;

13) drogi KDW2: od 3 m do 7 m;

14) drogi KDW3: od 12 m do 20 m;

15) drogi KDW4: od 8 m do 17 m;

16) drogi KDW5: od 3 m do 37 m;

17) drogi KDW6: od 6 m do 20 m;

18) drogi KDW7: 7 m;

19) drogi KDW8: 7 m;

20) drogi KDW9: od 8 m do 16 m;

21) drogi KDW10: od 8 m do 18 m;

22) drogi KDW11: od 7 m do 10 m.

5. Określa się następującą szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających:

1) ciągu pieszo-rowerowego KP1: od 3 m do 4 m;

2) ciągu pieszo-rowerowego KP2: 3 m.

6. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 7. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

9. Poza wyznaczonymi w planie miejscowym drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację:

1) dróg wewnętrznych – o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

2) obiektów infrastruktury drogowej –o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 17. 1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak też miejsc postojowych na rowery.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p. / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 m.p. / 50 m² p.u;

3) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, baz i składów oraz obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego części usługowej: 1 m.p./ 4 stanowiska pracy.

3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu

4. Miejsca parkingowe – w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji architektonicznej zabudowy – mogą zostać zrealizowane, jako:

1) miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych;

2) stanowiska postojowe zlokalizowane w garażu wolnostojącym jednostanowiskowym lub wielostanowiskowym, jak też w zespole garaży boksowych w zabudowie szeregowej (modułowej) lub w zespole garażowo-gospodarczym składającym się z garaży i obiektów gospodarczych;

3) stanowiska postojowe zlokalizowane w garażu wbudowanym lub przybudowanym do budynków przeznaczenia podstawowego, w tym budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, usługowych lub produkcyjno-usługowych.

5. Minimalną liczbę miejsc parkowania dla rowerów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p. / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 m.p. / 50 m2 p.u;

3) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, baz i składów oraz obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego części usługowej: 1 m.p. / 5 stanowisk pracy.

6. Stojaki na rowery lokalizować na terenie działki oraz przy wejściach do budynków.

§ 18. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych);

4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.

2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 500 kW.

3. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

4. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie miejscowym. Zasady lokalizowania miejsc magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu.

§ 19. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDGP, KDG, KDD, KDW i KP na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone symbolem R, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg rolniczych i technologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) tereny oznaczone symbolem Z na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) linię elektroenergetyczną napowietrzną o napięciu 400 kV relacji Mikułowa – Świebodzice i jej pasy technologiczne o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi linii w obu kierunkach;

2) linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV i jej pasy technologiczne o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;

3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 8 m, tj. po 4 m od osi gazociągu w obu kierunkach;

4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 8,4 MPa i jego strefę kontrolowaną o szerokości 4 m, tj. po 2 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa ludzi odległości określają przepisy odrębne.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągu oraz lokalizacji zabudowy nie spełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 22. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 12.
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

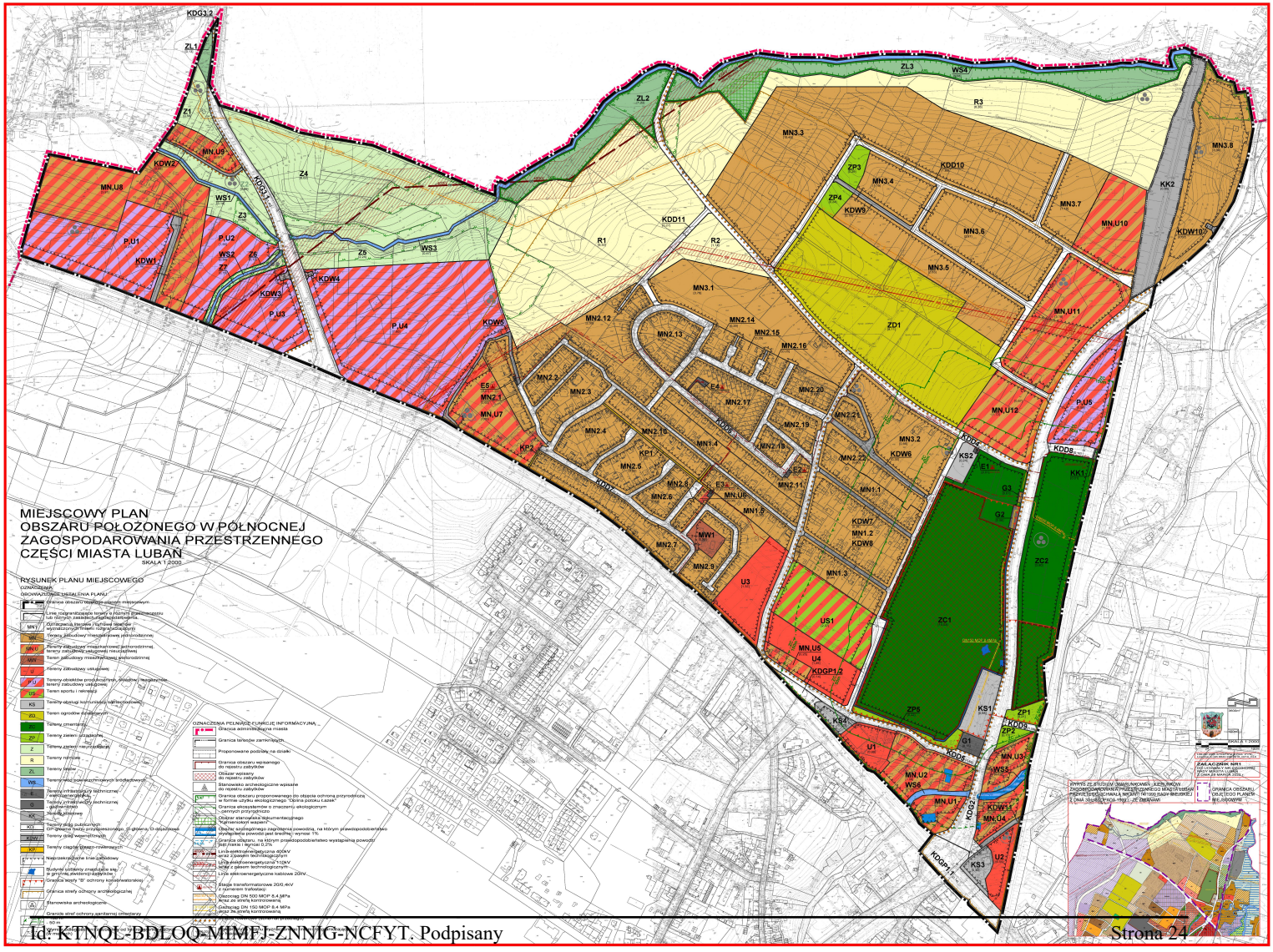
Rozdział 13.
Przepisy końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Kamil Glazer


MIEJSCOWY PLAN
OBSZARU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA LUBAŃ
SKALA 1:2000
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO
OZNACZENIA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJE INFORMACYJNĄ
KDG3.2
ZL1
Z1
MN,U9
KDW2
MN,U8
WS1
Z3
P,U1
KDW1
P,U2
WS2
Z6
Z7
KDW3
P,U3
Z4
KDS3.1
Z5
WS3
KDW4
P,U4
KDW5
E5.4
MN2.1
MN,U7
KP2
MN2.2
MN2.3
MN2.4
KP1
MN2.5
MN2.6
MN2.7
MW1
MN2.9
U3
MN2.8
MN1.4
MN2.10
MN2.11
MN,U6
MN1.5
MN2.12
MN2.13
MN2.14
MN2.15
MN2.16
E4.4
MN2.17
MN2.18
MN2.19
MN2.20
MN2.21
MN2.22
KDW6
E2.2
E2.3
KDD6
KDD7
KDD11
R1
R2
MN3.1
ZD1
ZL2
ZL3
WS4
R3
MN3.3
ZP3
MN3.4
ZP4
KDW9
KDD10
MN3.5
MN3.6
MN3.7
MN3.8
KK2
MN,U10
KDW10
MN,U11
MN,U12
P,U5
MN3.2
KS2
E1.1
KDD8
KK1
G3
G2
ZC2
ZC1
MN1.1
KDW7
MN1.2
KDW8
MN1.3
US1
MN,U5
U4
KDGP1.2
ZP5
KS4
U1
KDD9
MN,U2
WS6
MN,U1
KDW11
MN,U4
KDGP1.1
KS3
U2
KS1
ZP1
ZP2
KDD5
MN,U3
WS5
G1
KDD2
Granica obszaru objętego planem miejscowym
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Oznaczenie terenów (kolejne oznaczenie wyróżnia tereny o różnym sposobie zagospodarowania)
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej niskiej
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tereny zabudowy usługowej
Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej
Teren sportu i rekreacji
Tereny obsługi komunikacji samochodowej
Teren ogrodów działkowych
Tereny cmentarzy
Tereny zieleni urządzonej
Tereny zieleni naturalnej
Tereny rolnicze
Tereny łąk
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
Tereny infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa
Tereny stacji benzynowych
Tereny dróg publicznych (KDG - klasy: główne ruchu przyspieszonego, G; głównej, G; dojazdowe, D)
Tereny dróg wewnętrznych
Tereny ciągów pieszo-rowerowych
Nieprzekraczalne linie zabudowy
Tereny o zwiększonej ochronie ze względu na walory przyrodnicze
Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
Granica strefy ochrony archeologicznej
Stanowiska archeologiczne
Granice stref ochrony sanitarnej otworowy
Granica administracyjna miasta
Granica terenów zamkniętych
Proponowane podziały na działki
Granica obszaru wyłączonego do rejestru zabytków
Obszary wyłączone do rejestru zabytków
Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
Granica obszaru proponowanego do objęcia ochroną przyrodniczą w formie użytku ekologicznego "Dolina potoku Łazek"
Granica obszarów o znacznej ekologicznym i cennych przyrodniczo
Granica obszaru ograniczonego użytkowania
Obszar zagrożonego zagłobieniem powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, wynosi 1%
Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest rzadkie i wynosi 0,2%
Linia elektroenergetyczna 400kV oraz jej pasmo technologiczne
Linia elektroenergetyczna 110kV wraz z pasmem technologicznym
Linia elektroenergetyczne kablowe 20kV
Stacje transformatorowe 20/0,4kV z wyjściem trafostacji
Gazociąg DN 500 MOP 8,4 MPa Acta za strefą kontrolowaną
Gazociąg DN 150 MOP 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LVI/334/2022
Rady Miasta Lubań
z dnia 29 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań

W związku z brakiem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LVI/334/2022
Rady Miasta Lubań
z dnia 29 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rady Miasta Lubań, rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta Lubań po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową dróg KDD10 i KDD11 wraz z sieciami infrastruktury technicznej.
2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.