

**UCHWAŁA NR XXIX/241/2021
RADY GMINY LUBISZYN**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn
w rejonie miejscowości Wysoka i Lubno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/114/2020 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn w rejonie miejscowości Wysoka i Lubno

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn w rejonie miejscowości Wysoka i Lubno - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/229/2021 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 września 2021 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrysu.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 (arkusze 1A-1D) do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem **MW**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo jednorodzinnej - oznaczony symbolem **MW,MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczone symbolem **MN**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem **RM**,
- 5) tereny ogrodów działkowych - oznaczone symbolem **ZD**,
- 6) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL**,
- 7) teren publicznej drogi dojazdowej - oznaczony symbolem **KDD**,
- 8) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**,
- 9) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki - stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV "Baczyna" - oznaczony symbolem **E1**,
- 10) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki - stacja elektroenergetyczna nn/SN/WN wraz z jej infrastrukturą towarzyszącą - oznaczony symbolem **E2**,
- 11) tereny lokalizacji instalacji fotowoltaicznych i infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi - oznaczone symbolem **EF**,

12) tereny rolnicze - oznaczone symbolem **R**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar:
 - a) na którym przewiduje się realizację nowych budynków, w tym budynków gospodarczych oraz garaży, wiat i altan, zgodnie z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 4 pkt 2 w odniesieniu do istniejącej zabudowy,
 - b) na którym przewiduje się realizację instalacji fotowoltaicznej, jak także modułowych magazynów energii oraz instalacji modułowych do wytwarzania wodoru,
- 3) instalacji fotowoltaicznej - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw (paneli) fotowoltaicznych na konstrukcji nośnej, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych,
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej, a ponadto w odniesieniu do terenów EF - powierzchnię instalacji fotowoltaicznej, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ogniw (paneli) fotowoltaicznych, jak także powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie modułowych magazynów energii, instalacji modułowych do wytwarzania wodoru oraz innych budowli infrastruktury technicznej,
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w przepisach odrębnych uwzględniający również kondygnacje podziemne w odniesieniu do budynków,
- 6) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy, także utwardzone, w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych zapewniające swobodną obsługę tych terenów lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tych terenów, jak także do nieruchomości położonych poza granicami planu,
- 7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć pas terenu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście i na rysunku planu; w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 8) strefie bezpieczeństwa rurociągów naftowych - należy przez to rozumieć pas terenu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście i na rysunku planu; w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 9) strefie ochronnej - należy przez to rozumieć strefę potencjalnego oddziaływania instalacji fotowoltaicznej oraz modułowych magazynów energii, jak także instalacji modułowych do wytwarzania wodoru, która nie może przekroczyć granicy danego terenu EF wyznaczonej liniami rozgraniczającymi,
- 10) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej,
- 11) barwach pastelowych bezpośrednio korespondujących z otoczeniem - należy przez to rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane bezpośrednio korespondujące z już istniejącą zabudową.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV i 400 kV, planowanej linii elektroenergetycznej 2x400 kV oraz ich planowanych wprowadzeń i wyprowadzeń do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV "Baczyna", jak także istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 6) strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych DN 500 i DN 800,

7) wymiary w metrach.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

b) w przypadku istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy całość lub część tej zabudowy zlokalizowana jest przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, nieprzekraczalną linią zabudowy stanowi lico ściany frontowej tej zabudowy, którego rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy nie może przekroczyć,

c) w przypadku rozbiórki istniejącej zabudowy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną w stosunku do nowej zabudowy, zgodnie z definicją tej linii określoną w ust. 2 pkt 2 lit. a),

d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku istnienia na sąsiedniej działce budowlanej zabudowy usytuowanej na granicy stykowej,

3) obowiązek:

a) utrzymania granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. a) i c) - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu:

- dla istniejącej linii 220 kV wraz z planowanymi wprowadzeniami i wyprowadzeniami do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV "Baczyna" o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii),

- dla istniejącej linii 400 kV wraz z planowanymi wprowadzeniami i wyprowadzeniami do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV "Baczyna" o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii),

- dla planowanej linii 2x400 kV wraz z planowanymi wprowadzeniami i wyprowadzeniami do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV "Baczyna" o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii),

- dla istniejących linii 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii),

b) utrzymania granic stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych, dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. b) i c) - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu:

- dla rurociągu naftowego DN 500 o szerokości 16,0 m (po 8,0 m od osi rurociągu),

- dla rurociągu naftowego DN 800 o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi rurociągu),

c) zachowania budowli drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, w tym odcinkowego ich skanalizowania, w celu umożliwienia dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu,

d) zapewnienia dojazdów do nieruchomości położonych poza granicami planu, a przylegających bezpośrednio do objętych planem terenów funkcjonalnych,

4) zakaz:

a) wznoszenia niezwiązanych z elektroenergetyką obiektów budowlanych, w tym stałych składów i magazynów, jak także wiat i altan oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury elektroenergetycznej, jak również zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie pasów technologicznych w celu zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do elektroenergetycznej infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem obiektów liniowych pod warunkiem spełnienia powyższych wymogów,

- b) wznoszenia niezwiązanych z przebiegiem rurociągów naftowych obiektów budowlanych, w tym stałych składów i magazynów, jak także wiat i altan oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia rurociągów, jak także mających negatywny wpływ na ich trwałość oraz prawidłowe użytkowanie podczas ich eksploatacji, jak również tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych, z dopuszczeniem obiektów liniowych pod warunkiem spełnienia powyższych wymogów,
 - c) zalesień w obrębie pasów technologicznych istniejących linii elektroenergetycznych 220 kV, 400 kV i planowanej 2x400 kV oraz ich planowanych wprowadzeń i wyprowadzeń do stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV "Baczyna", jak także istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, jak również w obrębie stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych DN 500 i DN 800,
 - d) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, budowli melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - f) wprowadzania zasadniczych zmian w konfiguracji terenu, z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia budynków i budowli bez prawa oddziaływania na działki sąsiednie poprzez np. tworzenie nowych zlewni grawitacyjnych wód opadowych i roztopowych w kierunku tych działek,
 - g) zasypywania oczek wodnych oraz bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu lub rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt. 3 lit. c),
 - h) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
 - i) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MW; MW,MN; MN i RM do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
- 6) w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych podlegających zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
- 2) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem,
- 3) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych oraz przestrzenne formy ochrony przyrody.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - 1000,0 m² - dla terenu MW,
 - 900,0 m² - dla terenów MN,
 - 5000,0 m² - dla terenów EF,

- b) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek pod budowlę infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania, o parametrach innych aniżeli określonych w pkt. 2,
- 4) w przypadku gdy powierzchnia istniejącej nieruchomości jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla terenu, w którym zlokalizowana jest taka nieruchomość, nie stanowi to naruszeń ustaleń planu.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z ust. 4 pkt 2, 3, 4 i 5, ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w ust. 5 oraz ograniczeń dotyczących zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w odniesieniu do terenów rolniczych R, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz strategiczne inwestycje w zakresie przesyłowych sieci elektroenergetycznych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż w obszarze objętym planem nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- a) publiczną drogę dojazdową KDD,
 - b) drogi wewnętrzne KDW,
 - c) wewnętrzną komunikację drogową,
 - d) układ dróg polnych w obrębie terenów rolniczych oznaczonych symbolem R,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
- a) terenu publicznej drogi dojazdowej KDD - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - b) terenów dróg wewnętrznych KDW - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń szczegółowych,
- 3) obowiązek:
- a) zapewniania lokalizacji w terenach: MW; MW,MN; MN i RM miejsc parkingowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) o którym mowa w ust. 4 pkt 3 lit. c) i d),
- 4) utrzymanie wyznaczonego na rysunku planu oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem zmian jego przebiegu oraz wykorzystania terenów przyległych do dróg w związku z budową ścieżek pieszo-rowerowych, jak także dopuszczenie nowych szlaków i ścieżek pieszo-rowerowych.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych - do szczelnych zbiorników bezodpływowych po uprzednim podczyszczeniu ścieków przemysłowych, a docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzeń do gruntu w granicach danego terenu lub działki budowlanej lub też do budowli melioracyjnych, w tym do zbiorników retencyjnych po uprzednim spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych,

- 4) zaopatrzenie w gaz - z wykorzystaniem gazu w zbiornikach lub butlach oraz docelowo z systemu zasilania w gaz ziemny,
- 5) w odniesieniu do elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
 - a) utrzymanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki linii elektroenergetycznych, jak również budowę nowych przesyłowych linii elektroenergetycznych oraz budowę nowej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
 - b) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. a),
 - c) likwidację pasów technologicznych w przypadku rozbiórki lub skablowania linii elektroenergetycznych,
- 6) w odniesieniu do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
 - a) dopuszczenie budowy nowej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, jak również dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu, jak także rozbiórki oraz skablowania istniejącej i planowanej infrastruktury, z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zawartych w obszarze objętym planem, jak także ze stacji transformatorowych znajdujących się poza obszarem objętym planem,
 - c) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. a),
 - d) likwidację pasów technologicznych w przypadku rozbiórki lub skablowania linii elektroenergetycznych,
- 7) strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych DN 500 i DN 800 - wg ustaleń zawartych w ust. 4 pkt 3 lit. b),
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez kanały technologiczne oraz inne wolnostojące budowle nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
- 10) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z jednoczesnym dopuszczeniem przebudowy obiektów kolidujących.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się:

- a) wydzielonych budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu **1MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) obowiązki:
 - a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 5 lit. b) i c),

- b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. b),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny, a ponadto co najmniej jednego miejsca parkingowego na cztery lokale mieszkalne przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczanej działki budowlanej - 1000,0 m²,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) do 12,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
 - b) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do altan,
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,2,
- 5) dopuszczenie:
- a) utrzymania oraz rozbiórki, przebudowy i rozbudowy zabudowy,
 - b) utrzymania dachów płaskich w istniejącej zabudowie oraz jej rozbudowie,
 - c) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacji altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) nadbudowy istniejącej zabudowy,
 - b) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - d) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,
 - e) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), d), e) i f),
- 7) dojazd - z przyległej drogi,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

2. W zakresie terenu **2MW,MN** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo jednorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,

2) obowiązek:

- a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30^o do 45^o krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 5 lit. b),
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. a),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zapewnienia:
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny, a ponadto co najmniej jednego miejsca parkingowego na cztery lokale mieszkalne przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, w tym jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczonej działki budowlanej:
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1000,0 m²,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900,0 m²,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) do:
 - 12,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do altan,
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna:
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,9,
- 5) dopuszczenie:
- a) rozbiorczy, przebudowy i rozbudowy zabudowy,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,

- c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacji altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - b) w przypadku:
 - realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - lokalizacji budynków gospodarczych i garaży oraz wiat,
 - realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wiat, jak także wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - c) stosowania dachów płaskich, mansardowych oraz falistych,
 - d) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), d), e) i f),
- 7) dojazd - z przyległej drogi wewnętrznej oraz poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

3. W zakresie terenów **3MN i 4MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) obowiązek:
 - a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 5 lit. b),
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. a),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, w tym jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczanej działki budowlanej - 900,0 m²,
 - g) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych w głębi poszczególnych działek budowlanych,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) do 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,

- b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,9,
- 5) dopuszczenie:
- a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy zabudowy,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - b) stosowania dachów płaskich, mansardowych oraz falistych,
 - c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), d), e) i f),
- 7) dojazdy - z przyległych dróg,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
4. W zakresie terenów **od 5RM do 14RM** - tereny zabudowy zagrodowej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) obowiązki:
- a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 5 lit. b),
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. b),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wymiarze do 40%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki, w tym jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenów w głębi poszczególnych działek,

- g) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczonej działki - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) i c) w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) do 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenów,
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,2,
- 5) dopuszczenie:
- a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy zabudowy, z możliwością jej nadbudowy,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenów w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromeego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji przedsięwzięć o charakterze przemysłowym z zakresu chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - b) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - c) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,
 - d) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), d), e), f), g), h) i i),
- 7) dojazdy - z przyległych dróg oraz poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
5. W zakresie terenów **15ZD i 16ZD** - tereny ogrodów działkowych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązki:
- a) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 85% powierzchni działki - zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. b) i c) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji altan działkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) sytuowania budowli infrastruktury technicznej,
 - c) podziału nieruchomości,
 - d) tablic informacyjnych,
- 4) zakaz:
- a) lokalizacji zabudowy, w tym wiat,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. b), e), g) i i),
- 5) dojazdu - z przyległych dróg.
6. W zakresie terenów **od 17ZL do 19ZL** - tereny lasów, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) leśny sposób zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) podziału nieruchomości,
 - b) tablic informacyjnych,
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów bezpośrednio związanych w funkcją terenów,
 - 5) dostęp - z przyległych dróg, w tym z dróg polnych.
7. W zakresie terenu **20KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) klasę drogi - droga dojazdowa,
 - 3) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
 - 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
 - d) lokalizacji przystanków oraz zatok autobusowych,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) przebudowy drogi,
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.
8. W zakresie terenów **od 21KDW do 44KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) obowiązek:
 - a) poszerzenia terenu drogi 27KDW do 10,0 m - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a), b) i c) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) realizacji chodników oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,

- d) utrzymania wyznaczonego, turystycznego szlaku pieszo-rowerowego - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) tablic informacyjnych,
 - g) przebudowy i rozbudowy dróg,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

9. W zakresie terenu **45E1** - teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki - stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV "Baczyna", ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) sposób zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do strategicznych inwestycji w zakresie przesyłowych sieci elektroenergetycznych, w tym obiekty budowlane i urządzenia stacji elektroenergetycznej 400/220/110/ kV, w tym m.in. konstrukcje pod oszynowanie i aparaturę, słupy napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z zabudową towarzyszącą związaną z eksploatacją stacji z dopuszczeniem innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, transformatorów o napięciu znamionowym górnym do 400 kV, urządzeń kompensacji mocy biernej i innych urządzeń i aparatów związanych z przesyłem i rozdziałem energii elektrycznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz wewnętrznej komunikacji drogowej,
- 3) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 4) dojazdy - z przyległych dróg,
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

10. W zakresie terenu **46E2** - teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki - stacja elektroenergetyczna nn/SN/WN wraz z jej infrastrukturą towarzyszącą, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 3) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy budowli związanych z funkcją terenu,
 - c) modułowych magazynów energii oraz instalacji modułowych do wytwarzania wodoru,
 - d) wewnętrznej komunikacji drogowej,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) tablic informacyjnych,
- 4) dojazd - z przyległej drogi,
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

11. W zakresie terenów **od 47EF do 61EF** - tereny lokalizacji instalacji fotowoltaicznych i infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) przeznaczenie terenów - tereny związane z wytwarzaniem energii elektrycznej z ogniw (paneli) fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW tworzących instalację fotowoltaiczną wraz z jej infrastrukturą techniczną oraz tereny lokalizacji modułowych magazynów energii i instalacji modułowych do wytwarzania wodoru wraz ze strefami ochronnymi, jak także inne obiekty związane bezpośrednio z funkcją terenów, m.in.: stacje transformatorowe nn/SN wraz z inwerterami, obiekty kontenerowe stanowiące zaplecze techniczne, magazynowe oraz pomieszczenia socjalne związane z bieżącą obsługą terenu, jak również parkingi oraz place,
- 3) obowiązek:

- a) respektowania strefy ochronnej, o której mowa w §2 ust. 2 pkt 9 - w odniesieniu do każdego z terenów,
 - b) stosowania dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci do 45⁰,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 80%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na dwie osoby zatrudnione do obsługi instalacji fotowoltaicznej,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczonej działki budowlanej - 5000,0 m²,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) i c) oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,
- 4) wysokość zabudowy - do 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,8,
- 6) dopuszczenie:
- a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy,
 - b) modułowych magazynów energii oraz instalacji modułowych do wytwarzania wodoru, jak także innych obiektów związanych bezpośrednio z funkcją terenów, o których mowa w pkt. 2,
 - c) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - d) monitoringu audiowizualnego,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) tablic informacyjnych,
- 7) zakaz:
- a) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. a), e), g), h) i i),
- 8) dojazdy - z przyległych dróg oraz poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.
12. W zakresie terenów **od 62R do 95R** - tereny rolnicze, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązki:
- a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 20⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu, z dopuszczeniem, o którym mowa w pkt. 5 lit. b),
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. b),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wymiarze do 40%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni działki,
 - e) zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego w obrębie działki,
 - f) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczonej działki - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 oraz w §2 ust. 5 pkt 1 i 2,

3) wysokość zabudowy:

- a) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenów,
- b) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,1,
- b) maksymalna - 0,8,

5) dopuszczenie:

- a) rozbiorczy, przebudowy i rozbudowy zabudowy,
- b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
- c) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
- d) wewnętrznej komunikacji drogowej związanej z obsługą terenów EF,
- e) podziału nieruchomości,
- f) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
- h) tablic informacyjnych,

6) zakaz:

- a) lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- b) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
- c) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,
- d) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
- e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,

7) dojazdy - z przyległych dróg oraz drogi polne,

8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: E2 i EF,
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XLV/380/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji siłowni wiatrowych w obrębie Lubno, Wysoka i Marwice w gminie Lubiszyn (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 81, poz. 1082 ze zm.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

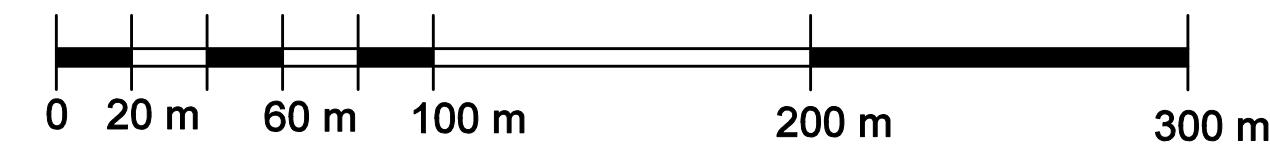
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

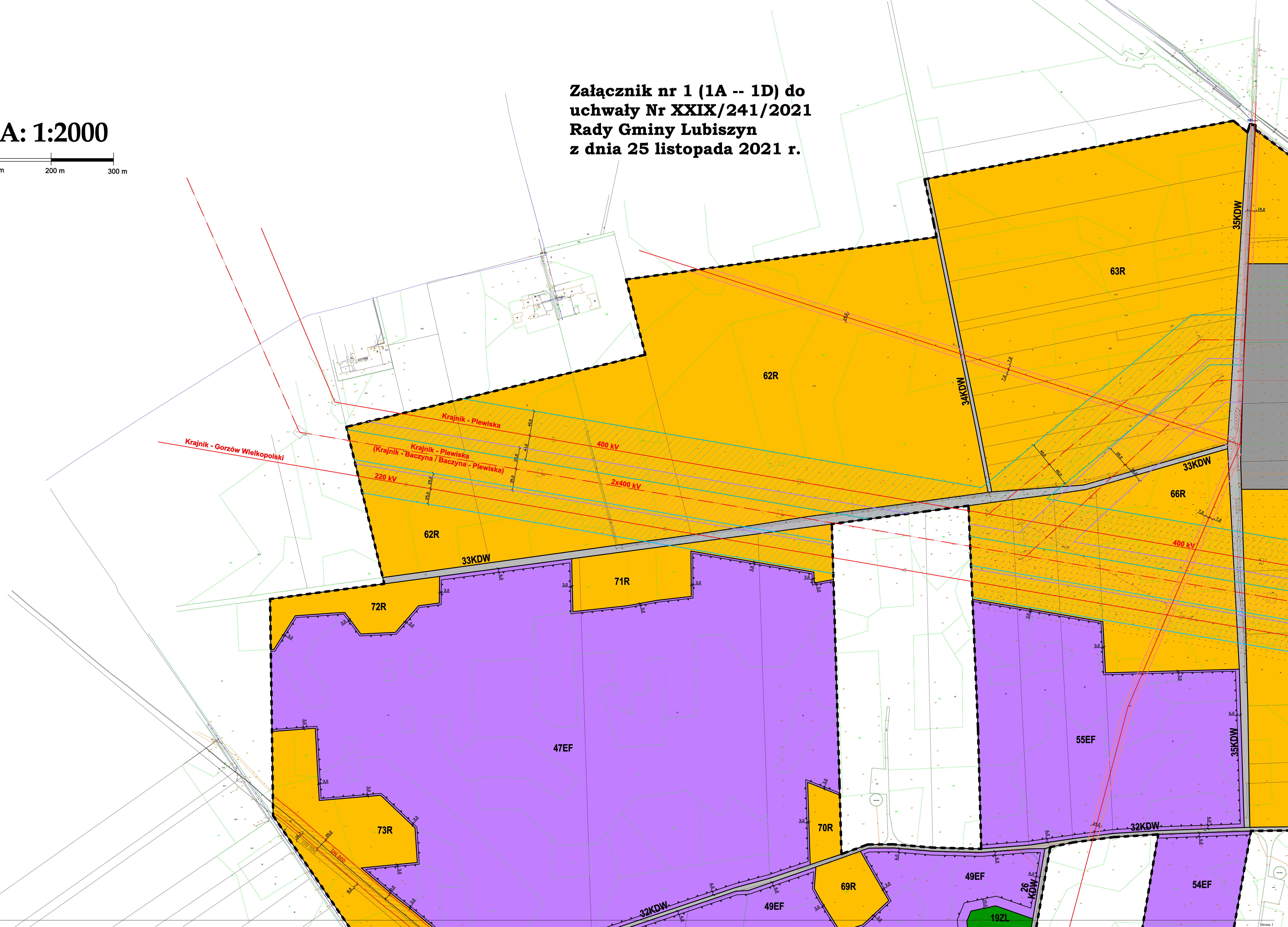
**Wojciech
Krzysztof Zwieruho**

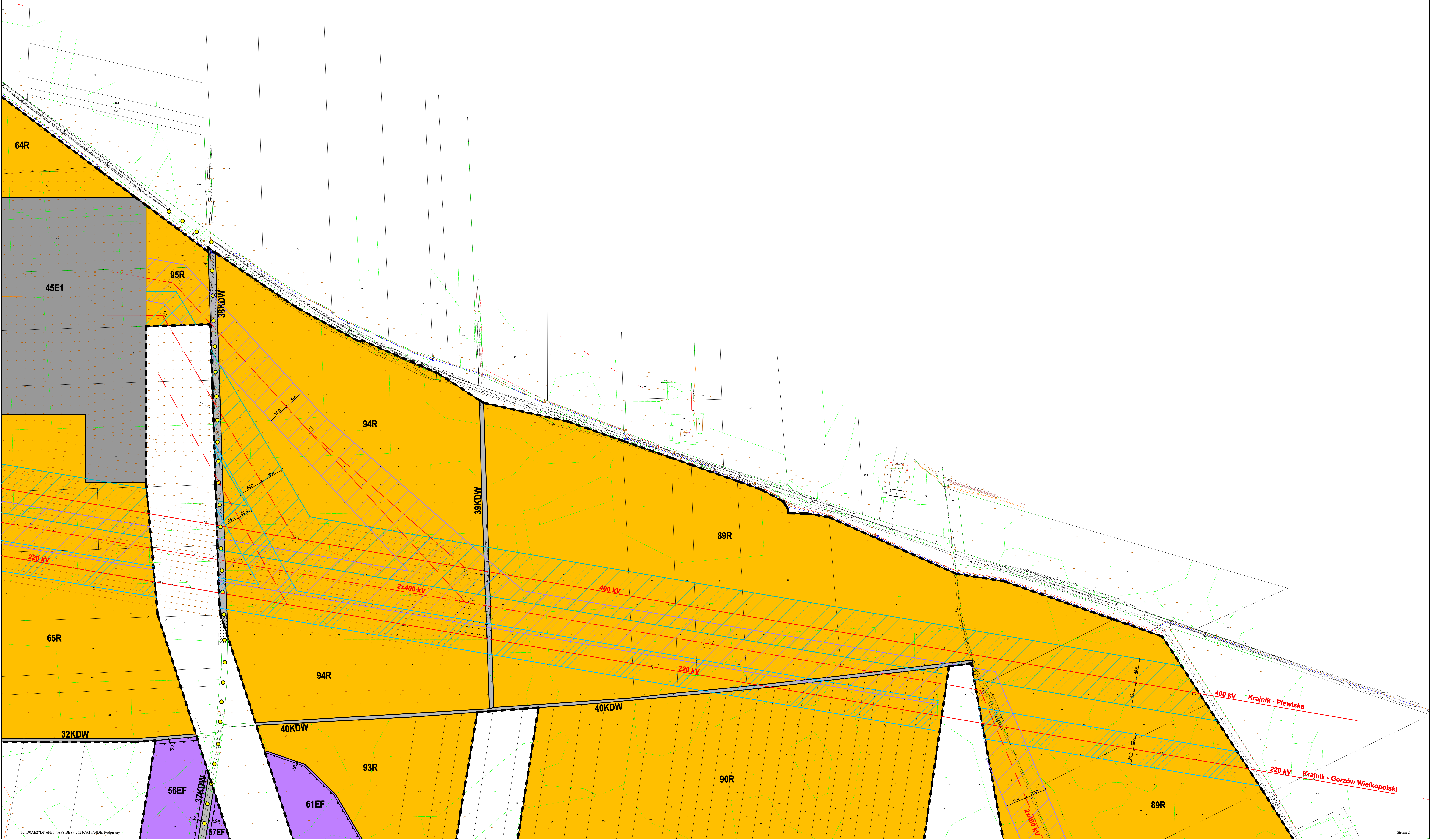
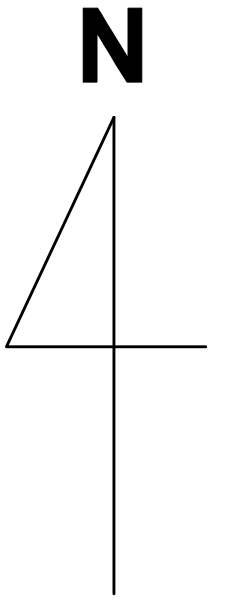
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE LUBISZYN W REJONIE MIEJSCOWOŚCI WYSOKA I LUBNO

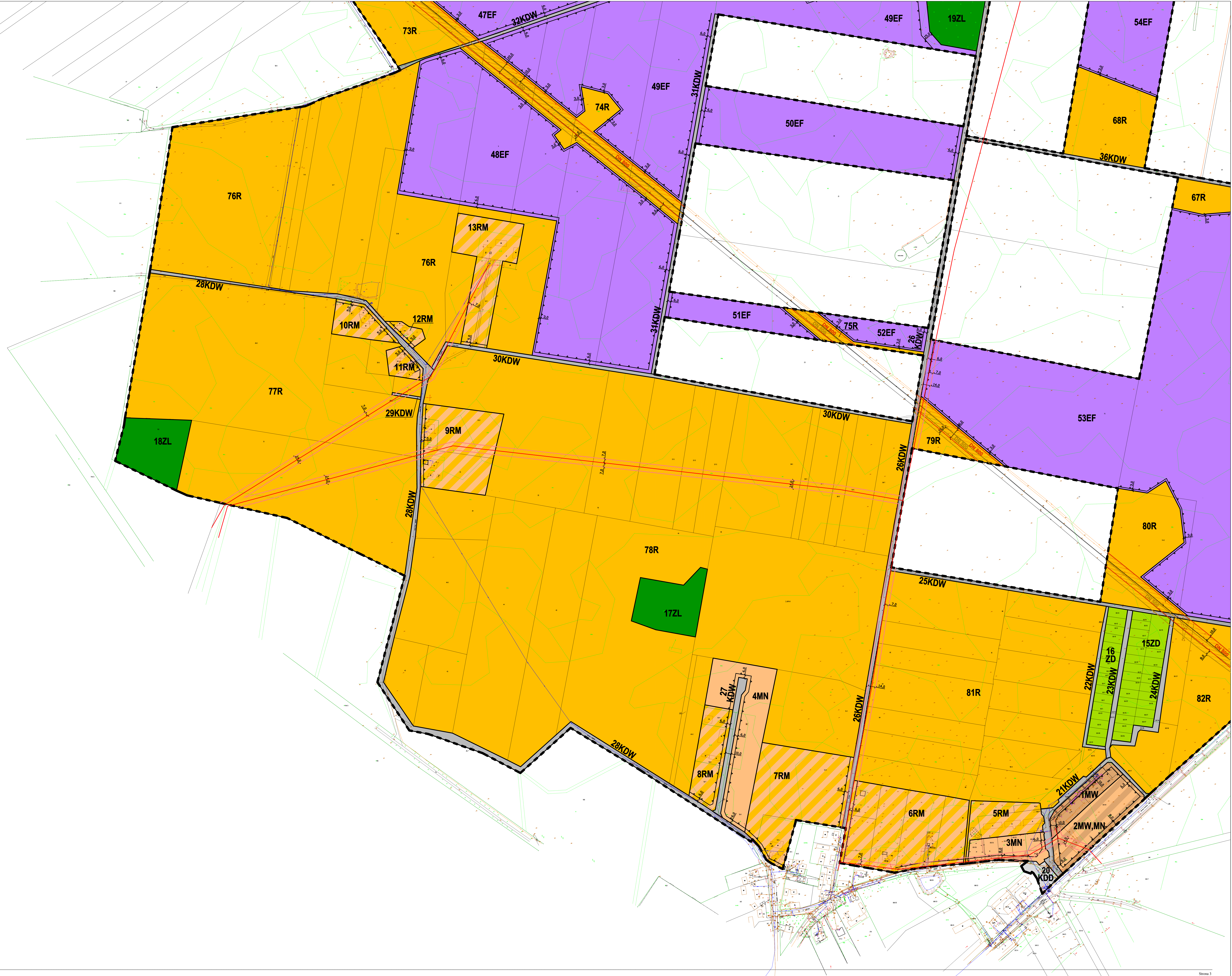
SKALA: 1:2000



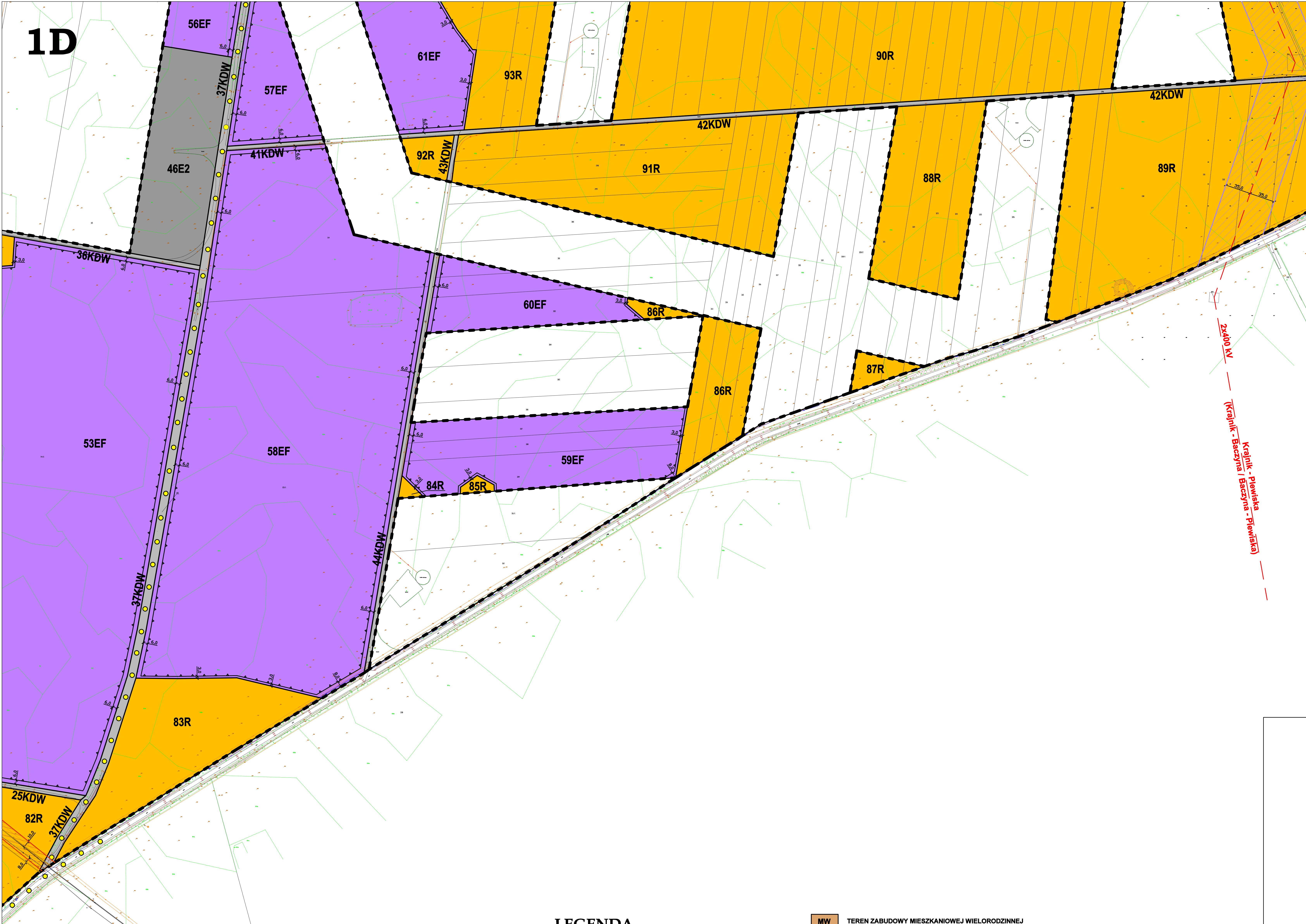
Załącznik nr 1 (1A -- 1D) do
uchwały Nr XXIX/241/2021
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 25 listopada 2021 r.



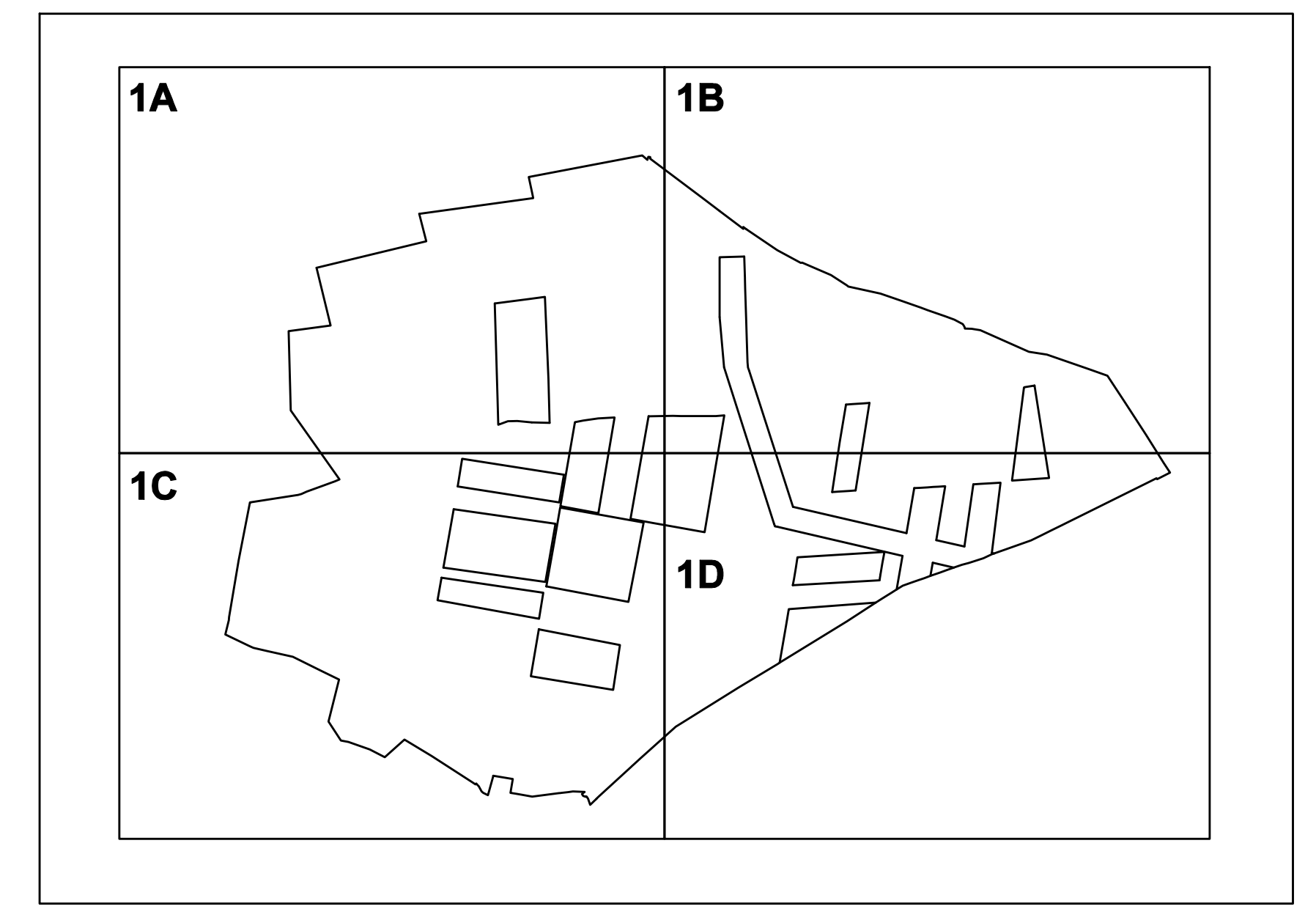




1D



**SCHEMAT KROJU ZAŁĄCZNIKA NR 1
W SKALI 1:2000**



LEGENDA

Ustalenia obowiązujące:

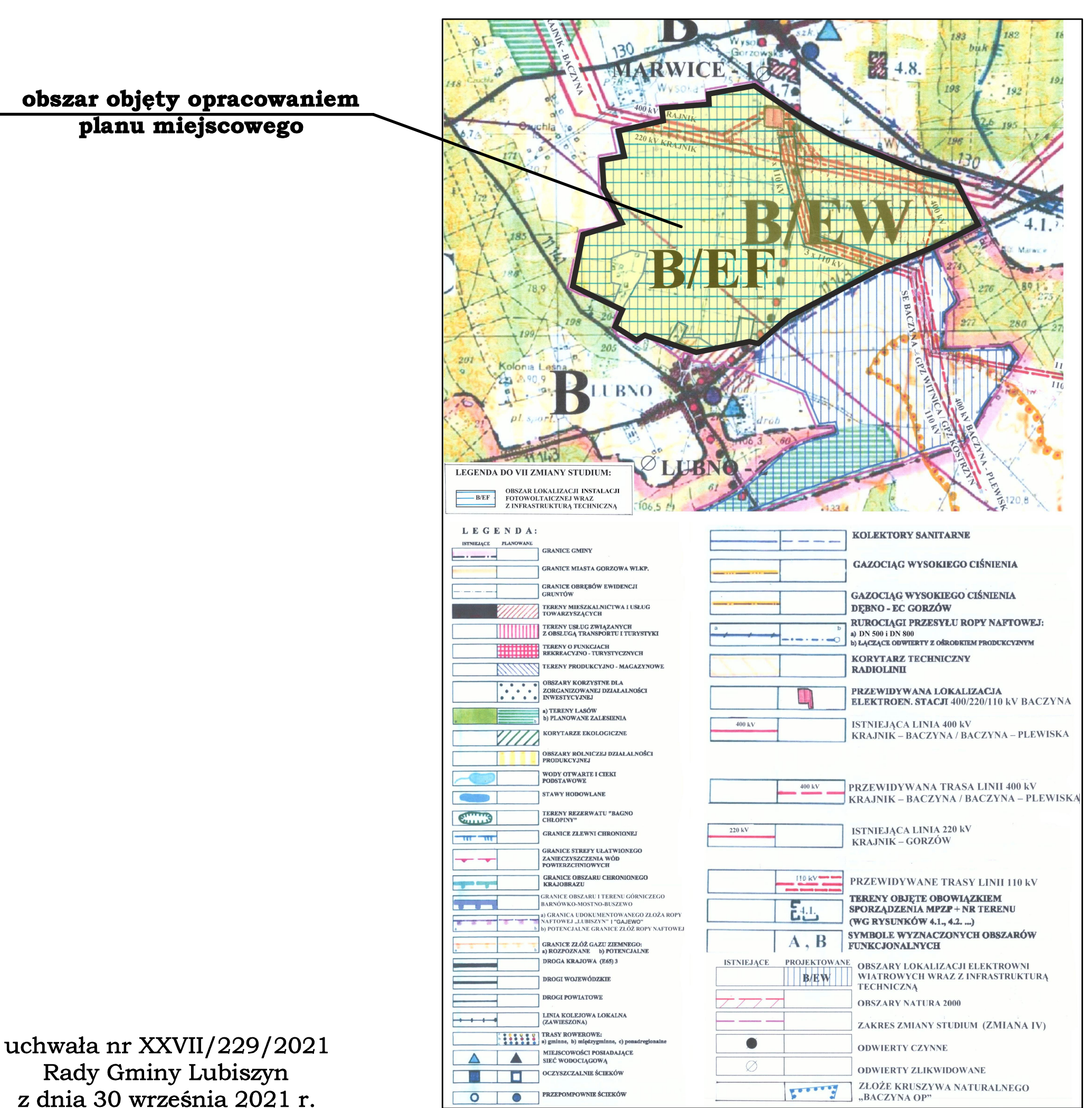
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV O SZEROKOŚCI 50,0 m
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV O SZEROKOŚCI 80,0 m
- PAS TECHNOLOGICZNY PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 2 x 400 kV O SZEROKOŚCI 70,0 m
- PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH "SN" 15 kV O SZEROKOŚCI 14,0 m
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU NAFTOWEGO DN 500 O SZEROKOŚCI 16,0 m
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU NAFTOWEGO DN 800 O SZEROKOŚCI 20,0 m
- WYMIARY W METRACH

- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW,MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ALBO JEDNORODZINNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL TERENY LASÓW
- KDD TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E1 TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI - STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 400/220/110 kV "BACZYNA"
- E2 TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI - STACJA ELEKTROENERGETYCZNA nn/SNWN WRAZ Z JEJ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ
- EF TERENY LOKALIZACJI INSTALACJI FOTOWOLTAYCZNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- R TERENY ROLNICZE

Oznaczenia informacyjne:

- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV, 400 kV i 15 kV
- PLANOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 2 x 400 kV
- PLANOWANE WPROWADZENIA I WYPROWADZENIA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH DO STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 400/220/110 kV "BACZYNA"
- SZLAK PIESZO-ROWEROWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBISZYŃ



uchwała nr XXVII/229/2021
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 30 września 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/241/2021
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 25 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W GMINIE LUBISZYN W REJONIE MIEJSCOWOŚCI WYSOKA I LUBNO**

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi konsekwencji finansowych dla budżetu gminy Lubiszyn.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/241/2021
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 25 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE LUBISZYN W REJONIE MIEJSCOWOŚCI WYSOKA I LUBNO**

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/241/2021

Rady Gminy Lubiszyn

z dnia 25 listopada 2021 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 (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Gminy Lubiszyn Nr XIII/114/2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn w rejonie miejscowości Wysoka i Lubno o łącznej powierzchni ok. 551,4 ha, w tym tereny: MW - ok. 0,55 ha; MW,MN - ok. 1,01 ha; MN - ok. 2,34 ha; RM - ok. 11,24 ha; ZD - ok. 2,16 ha; ZL - ok. 3,16 ha; KDD - ok. 0,17 ha; KDW - ok. 15,14 ha; E1 - ok. 12,74 ha; E2 - ok. 2,79 ha; EF - ok. 156,43 ha i R - ok. 343,63 ha. Niniejszy plan miejscowy stanowi zmianę dotychczas obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego m.in. poprzez aktualizację ustaleń planistycznych. Inicjatywa uchwałodawcza wywołana została wnioskiem inwestora odnośnie do przedmiotowego obszaru.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu przede wszystkim szczegółową regulację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (o mocy przekraczającej 100 kW) w postaci ogniw słonecznych (fotowoltaicznych) wraz z infrastrukturą techniczną, jak także uregulowanie innych zagadnień funkcjonalno-przestrzennych odnoszących się do obecnych uwarunkowań rozwojowych gminy (ich aktualizację) w dostosowaniu do obecnie funkcjonujących przepisów odrębnych.

Plan w sposób szczególny stosuje ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 4) jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim stanowiący załącznik nr 1 do planu, sporządzony w dopuszczalnej prawem w szczególnie uzasadnionych przypadkach, skali 1:2000 (arkusze 1A-1D). Zastosowanie takiej skali było podyktowane wielkością obszaru objętego planem (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.), Wójt Gminy Lubiszyn przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Wójt Gminy Lubiszyn realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego, a ponadto lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe (m.in.) poprzez uaktualnienie ustaleń planistycznych (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi tworzy harmonijną całość nie tylko wewnątrz poszczególnych terenów ale także z otoczeniem, co pozwala utrzymać szerszy "porządek urbanistyczny". Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu.

Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Gminy Lubiszyn uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych oraz przestrzenne formy ochrony przyrody. Brak jest również jakichkolwiek form ochrony konserwatorskiej.

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubiszyn (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiało wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi konsekwencji finansowych dla budżetu gminy Lubiszyn w zakresie infrastruktury technicznej, natomiast w zakresie rozwiązań komunikacyjnych plan ustala rozbudowę istniejącej drogi gminnej ze względu na konieczność uzyskania prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr XXXII/230/2017 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 15 grudnia 2017 r.