

**UCHWAŁA NR XI/53/2011
RADY GMINY JANOWICE WIELKIE**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowice Wielkie
w Gminie w Janowice Wielkie**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie, Rada Gminy w Janowicach Wielkich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowice Wielkie w gminie Janowice Wielkie.

1. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowice Wielkie w gminie Janowice Wielkie są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa;
- 2) załącznik graficzny nr 2 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

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

1. **Planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.

2. **Przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. **Rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 1 000.

4. **Terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnośnie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz zabudowy.

5. **Przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie. Wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczególnych niniejszej uchwały.

6. **Przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rozumie się przez to funkcję uzupełniającą, która uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, wyznaczoną dla danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez funkcji podstawowej.

7. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

8. **Obowiązującej nieciągłej linii zabudowy frontowej** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi, ulicy, placu publicznego lub ciągu pieszego mierzona do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku lub najbliższego punktu tej ściany, w przypadku, gdy ściana nie jest równoległa do linii rozgraniczającej drogi, placu publicznego lub ciągu pieszego i pieszo-jezdnego, przy czym:

- 1) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 80 cm, które można sytuować nad terenem placu publicznego lub publicznego ciągu pieszego i pieszo-jezdnego,
- 2) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez tarasy, balkony, pochylnie, schody zewnętrzne, wykusze, podcienia i zadaszone wejścia pod warunkiem, że usytuowane są w granicach działki, do której władający/inwestor ma tytuł prawny oraz zachowane zostaną wymagane przepisami odrębnymi nieprzekraczalne odległości od dróg i ulic publicznych, dopuszczenie nie dotyczy obszarów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
- 3) obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, jeśli przepisy odrębne oraz przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 4) obowiązująca linia zabudowy dotyczy działki na której jest wrysowana, nie całego terenu,
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg przechodzących przez linie zabudowy.

9. **Wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy lub górnej krawędzi ściany attykowej.

10. **Dachach wielospadowych** – rozumie się przez to dachy, o co najmniej dwóch połaciach.

11. **Materiałach dachówkopodobnych** – należy przez to rozumieć materiały imitujące klasyczną dachówkę ceramiczną.

12. **Urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, kanały i rowy melioracyjne, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, placów zabaw i miejsc postojowych,

13. **Usługach turystyki** – rozumie się przez to usługi prowadzone w obiektach: informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji oraz logistyki, obsługujących turystów, a także hotelowych typu: hotele, motele, pensjonaty.

14. **Zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi.

15. **Zabudowie przemysłowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność wytwórczą, dla której może być wskazane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz usługi.

16. **Usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla którego nie jest wymagany obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

17. **Stawce procentowej** – rozumie się przez to stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- 5) oznaczenia obiektów zabytkowych.

2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych.

3. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące:

- a) walory krajobrazowe,
- b) architekturę otoczenia,
- c) zabudowę sąsiednią,
- d) typową dla regionalnego budownictwa skalę i formę obiektów,
- e) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa detale architektoniczne: lukarny, deskowanie szczytów, werandy, ganki drewniane, okapy i materiały budowlane: drewno, ceramika, kamień, łupek, szachulce, konstrukcje przysłupowe,
- f) rzeźbę terenu;

2) Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące na całym terenie objętym planem, które powinny uwzględniać następujące ustalenia: zachowanie istniejących walorów krajobrazowych podgórskich łąk, pastwisk, starodrzewu, zalesień śródpolnych wraz z utrzymaniem zespołów osadniczych, realizując projektowaną zabudowę wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem warunków i przeznaczenia określonych dla poszczególnych terenów, zawartych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

3. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i remonty budynków istniejących przy uwzględnieniu zasad:

- 1) Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca bez zmian;
- 2) Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca z tolerancją zmian do 12 %, z zastrzeżeniem innego zapisu w ustaleniach szczegółowych zawartych dla poszczególnych terenów;
- 3) Dla budynków pozostałych maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca z tolerancją zmian do 15 % z zastrzeżeniem innego zapisu w ustaleniach szczegółowych zawartych dla poszczególnych terenów;
- 4) Rozbudowa, nadbudowa i budowa nowych obiektów w nawiązaniu do zasad ukształtowania budynków sąsiednich w zakresie gabarytów, ilości kondygnacji, symetrii i spadku połaci dachowej oraz układu kalenicy, przyjmowanie kąta położenia budynków w stosunku do dróg publicznych na podstawie przeważającego wśród zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem warunków właściwego korzystnego naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia działek, przy zachowaniu historycznego układu linii zabudowy, o ile zapisy określające odległości linii zabudowy od dróg publicznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg.
- 5) Formy architektonicznej budynków, elementów małej architektury, ogrodzeń, zieleni do cech lokalnego, regionalnego budownictwa - architektury stylu sudeckiego, wymaga się stosowania form i detali architektonicznych takich jak: lukarny, deskowanie szczytów, werandy, ganki drewniane, okapy oraz stosowanie naturalnych materiałów budowlanych: drewno, ceramika, kamień, łupek, tynk gładki itp;
- 6) Ustala się, że podstawową formą zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, a także nowych obiektów w zabudowie uzupełniającej powinny być budynki wolnostojące, jedno lub dwukondygnacyjne, mogące zawierać dodatkowo jedną kondygnację zawartą w konstrukcji dachu;
- 7) Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z usługowymi i gospodarczymi, lub w przypadku uzupełnień w zabudowie istniejącej, w tym istniejącej zagrodowej, lokalizowanie zabudowy wieloobiektowej opisanej na czworoboku, nawiązując do tradycyjnej regionalnej zabudowy siedliskowej przedgórza sudeckiego;
- 8) Dopuszcza się uzupełnianie zabudowy, przebudowę i modernizacje pod warunkiem dążenia do parametrów zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów niniejszej uchwały;
- 9) W obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej zezwala się na przekształcenia polegające na rozdzieleniu funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej sytuowanych wzdłuż przyległych ulic z funkcją produkcyjną lokalizowaną w pasie dawnych obiektów inwentarskich i gospodarczych lub poza nimi w kierunku upraw rolnych;

10) Zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci blach falistych, blach trapezowych, sidingu plastikowego, płyt warstwowych itp., wymaga się stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych takich jak np. tynk, kamień, drewno, lub innych materiałów pochodzenia naturalnego, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

11) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych i ogłoszeniowych w ramach systemu informacji gminnej lub jako systemu reklam komercyjnych na terenach przestrzeni publicznych w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na następujących warunkach:

a) Zakazuje się nośników reklam o powierzchni większej niż 4 m² na elewacjach budynków;

b) Dopuszcza się lokalizację nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m² w odległości nie mniejszej niż 80 m od siebie;

c) Zakaz lokalizacji reklam komercyjnych w liniach rozgraniczających dróg położonych na terenie strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów;

4. Zasady sytuowania zabudowy, obowiązujące na terenach, na których rysunek planu nie określa obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) Minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dla ulic:

a) lokalnych oznaczonych na rysunku planu KD(L)– 8 m,

b) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu KD(D)– 4m,

c) wewnętrznych – 4 m,

d) pieszo-jezdnych i pieszych oznaczonych na rysunku planu KPJ– 5 m,

e) rolnych oznaczonych na rysunku planu KDR– 3 m;

2) Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic.

5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².

6. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów podlegające scaleniu nieruchomości.

7. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

8. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy.

9. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zdegradowanych, wymagających rekultywacji.

§ 5. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.

2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:

1) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;

2) korektę istniejących przebiegów;

3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami ulic;

4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków i zatok autobusowych;

5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych.

3. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy usytuować pod ziemią, z przebiegiem w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu z ich zarządcami.

4. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.

5. Na terenach objętych planem inwestycji oraz zmiany w zakresie: zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych, wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.

6. Nie dopuszcza się prowadzenia napowietrznych elementów infrastruktury technicznej w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 6. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych na bazie istniejącej sieci wodociągowej z możliwością zastosowania rozwiązań indywidualnych.

2. Rozbudowa sieci na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych po uzgodnieniu z administratorem.

3. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi typu: hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze, na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się zaopatrzenie istniejących obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę.

§ 7. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji: bytowej, komunalnej i przemysłowej.

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków: bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe.

3. Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

4. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie oraz oczyszczanie ścieków w oparciu o oczyszczalnię indywidualną zapewniającą utylizację ścieków w ramach działki, przy zachowaniu wymogu, by przed realizacją oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków.

5. Dopuszcza się indywidualne oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do zbiorników bezodpływowych tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznych względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją.

6. W celu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² niebędących drogami, ustala się wymóg podczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń.

§ 8. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.

1. Zaleca się odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji do istniejących cieków wodnych, za zgodą ich zarządcy.

2. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez administratora sieci.

3. W celu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² niebędących drogami, ustala się wymóg podczyszczenia tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń.

4. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z poszczególnych działek związanych z zabudową na terenach dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich.

§ 9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami:

1. Przewiduje obowiązek gromadzenia utylizacji stałych odpadów według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2. Gromadzenie stałych odpadów w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych, w ramach umowy podpisanej z przedsiębiorstwem posiadającym aktualne zezwolenie na odbiór odpadów.

3. Wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

§ 10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Zaleca się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła: energii elektrycznej, olej opałowy, gaz ziemny lub płynny, wierzba ekologiczna lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej.

2. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze.

§ 11. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1. Dopuszczenie prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymaga formalno - prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

2. Ustala się obowiązek uzgadniania pozwolenia na budowę z zarządcą sieci obiektów w strefie ograniczonego użytkowania.

§ 12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu.

1. Ustala się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.

2. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.

3. Istniejące i projektowane stacje transformatorowe winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;

4. Dopuszcza się lokalizację stacje transformatorowe w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem nie wykraczania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb stacji transformatorowych.

5. Szczegółowe warunki zaspotrzenia w energię poszczególnych obiektów i terenów powinno odbywać się na warunkach technicznych zasilania wydanych dla poszczególnych inwestycji przez wybrany przez inwestora właściwy organ energetyczny.

6. Ustala się rozbudowę kablowej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury.

7. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi słupów.

8. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 50 m - po 25 m od osi słupów.

9. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 70 m - po 35 m od osi słupów.

10. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.

2. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów.

§ 14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.

3. Wzdłuż cieków wodnych zaleca się:

- 1) zachowanie naturalnych, nie zagospodarowanych pasów zieleni o funkcji stref buforowych;
- 2) zachowanie stref o szerokości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, wolnej od ogrodzeń;
- 3) zachowania stref, o minimalnej odległości 12 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej;

4. Na obszarach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz melioracyjnych.

§ 15. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla następujących funkcji:

- 1) Mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, w tym garaż.
- 2) Mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż.
- 3) Administracyjnej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
- 4) Usług handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży.
- 5) Usług: hotelowych i pensjonatowych - 1 miejsce postojowe na 2 łóżka.
- 6) Usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 12 użytkowników.
- 7) Usług kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na 12 użytkowników.
- 8) Usług zdrowia - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
- 9) Oświaty i opieki nad dziećmi - 1 miejsce postojowe na 12 zatrudnionych.
- 10) Składow, magazynów oraz zakładów produkcyjno – usługowych - 1 miejsce postojowe na 12 zatrudnionych.

2. Wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

§ 16. Ogóle zasady zagospodarowaniu terenów graniczących z terenami kolejowymi:

1. Odległość budynku od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;

2. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w odrębnych przepisach, nie mniejszej niż 12 m od granicy obszaru kolejowego;

3. Wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.

4. Na terenach przeznaczonych pod działalność przemysłową, magazynową, składową funkcja ich nie może być związana z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie ruchu kolejowego. W związku z powyższym wszystkie i funkcjonujące w rejonie linii kolejowej zakłady pyłące wraz z urządzeniami segregującymi na frakcje ubytek kamienny winny być wyposażone w urządzenia odpylające i zraszające.

5. W przypadku uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie linii kolejowej, należy tak zadrzewiać teren, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej.

6. Nie dopuszcza się wykorzystywania rowów odwadniających terenów kolejowe dla użytków spoza PKP.

§ 17. Obiekty zabytkowe oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- 1) Obowiązuje opiniowanie z właściwym konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w „wykazie zabytków architektury i budownictwa” oraz budowy nowych obiektów kubaturowych, zmieniających historyczne ukształtowanie wnętrza urbanistycznego;
- 2) Ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i sposobu zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji nowych ulic;
- 3) Ustala się wymóg ochrony zachowanych elementów układu przestrzennego, form i wystroju elewacji budynków umieszczonych w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa;
- 4) Ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych:

- 1) Kościół ewangelicki, rzymska- katolicki p.w. Chrystusa Króla, nr w rejestrze zabytków **A/900/942/J** z 03.02.1989 roku,
- 2) Kościół p.w. Wniebowzięcia NMP, nr w rejestrze zabytków **A/901/1402** z 22.09.2965 roku, nr działki 66/1;
- 3) Cmentarz przykościelny (przy kościele p.w. Wniebowzięcia NMP) w Janowicach Wielkich, nr w rejestrze zabytków **A/902/1115/J**, nr działki 66/1.
- 4) Pastorówka, obecnie plebania, ul. Partyzantów 5, nr w rejestrze zabytków **1744-49** z 27.06.2005 roku, nr działki 66/1;
- 5) Ruiny zamku „Boleczów”, nr w rejestrze zabytków **A/907/472** z 04.12.1958 roku, nr działki 776/54;
- 6) Dom Pomocy Społecznej – dawny pałac, ul. Chłopska 1, nr w rejestrze zabytków **A/907/259** z 23.04.1951 roku, nr działki 637/2;
- 7) Park, ul. Chłopska 1, nr w rejestrze zabytków **A/904/509/J** z 08.12.1958 roku, dz. nr 63.
- 8) Folwark, ul. Chłopska 1, nr w rejestrze zabytków **56/A1-6/01** dz. nr 63.
- 9) Willa z parkiem, ul. Robotnicza 9, nr w rejestrze zabytków **A/905/919/J** z 30.05.1988 roku, działka nr 333/29.
- 10) Willa z ogrodem, ul. Wojska Polskiego 4, nr w rejestrze zabytków **A/906/1254/J** z 25.12.1990 roku, działka nr 362/2.

3. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa obowiązuje:

- 1) uzależnienie prac remontowych, zmian własności, funkcji i przeznaczenia obiektów od wydanej decyzji właściwego konserwatora zabytków;
- 2) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 3) zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia dachu, nowe pokrycie może być wykonane z: łupka, łupka syntetycznego lub dachówki ceramicznej;
- 4) w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymagane jest dostosowanie nowoprojektowanych oraz przebudowywanych budynków i budowli do architektonicznej formy zabytku.

4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych wyszczególnione w załączniku nr 1 do uchwały.

5. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązuje:

- 1) uzależnienie prac remontowych, zmian własności, funkcji i przeznaczenia obiektów oraz rozbiórki obiektów od wydanej decyzji właściwego konserwatora zabytków;
- 2) w sąsiedztwie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, wymagane jest dostosowanie nowoprojektowanych oraz przebudowywanych budynków i budowli do architektonicznej formy zabytku.

6. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:

| | | |
|-----|-------------------|----------------------|
| -3 | -znalezisko luźne | -neolit |
| -4 | -krzyż pokutny | -p.śred. |
| -5 | -osada | -p.śred. - XIV-XVw |
| -6 | -osada | -p.śred.-XIV-XV w |
| -7 | -ślady osadn. | -ep.kamienia |
| - | -osada | -p.sred- XIV - XV w |
| -8 | -osada | -p.śred.-XIV - XV w |
| -9 | -osada | -p.śred. -XIV - XV w |
| -10 | -osada | -p.śred. -XIV- XV w |
| -11 | -osada | -p.śred- XIV - XV w |
| -12 | -osada | -p.śred.-XIV-XV w |

7. Rozbiórka obiektów budowlanych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa, jest uzależniona od właściwego konserwatora zabytków i wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa, zawierających: informacje o obiekcie, ocenę wpływu wyburzenia na zachowanie układu urbanistycznego oraz ocenę wartości zabytkowej.

§ 18. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.

1. Ustala się utrzymanie zieleni ukształtowanej na terenach zieleni parkowej i skwerowej, z zachowaniem naturalnej formy roślinności.

2. W zakresie zagospodarowania zielenią, uwzględnić należy:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów oraz drzew chorych;
- 2) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący drzew;
- 3) odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane.

§ 19. Zasady zagospodarowania obszarów potencjalnie zagrożonych wodami spływającymi z terenów górskich.

1. Zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody.
2. Zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.
3. Wymóg systematycznego oczyszczania i konserwacji nabrzeży cieków wodnych
4. W nowo realizowanych obiektach należy stosować właściwe materiały izolacyjne.

§ 20. Zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska oraz sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1. W granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego i w jego otulinie obowiązują zasady zawarte w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz w Planie ochrony dla Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne dla:

- 1) obszaru Natury 2000 pod nazwą „Rudawy Janowickie” o kodzie PLH020011;
- 2) obszaru Natury 2000 pod nazwą „Góry i Pogórze Kaczawskie” PHL020037.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50m od granicy cmentarza, jak na rysunku planu, w obrębie której zabrania się lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi i zwierząt.

4. Ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, powinno się ograniczać do granic własności terenu, na jakim dana działalność jest lokalizowana.

5. Wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U, U/MN, U, UKS, – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MNW, MNW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) UT, US, UT/US – tereny zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej;
- 5) UZ - Tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach;

6. Na terenie objętym planem występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego zakazuje się:

- 1) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji które uzyskały zwolnienie od zakazu wydane przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 2) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- 3) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i ich składowania,
- 4) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu bez zgody dyrekcji regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
- 5) składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

7. Zakaz lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem: terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P i P/U, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz dopuszczalnego usytuowania.

8. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym

9. Na terenie objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oznaczone na rysunku planu 1PG, dla których zostały wyznaczone teren górniczy i obszar górniczy i dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 21. Na terenie objętym planem ustala się następujące ogólne zasady podziału terenów na działki budowlane:

1. W zakresie dostępności działek:

- 1) Wykonywanie podziałów w sposób zapewniający dostępność do ulic publicznych;
- 2) W wypadku, gdy niemożliwe jest spełnienie uwarunkowania z pkt.1, ustala się możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, łączących nowe działki z ulicami publicznymi poprzez dwa wjazdy, lub jeden wjazd zakończony polem do zawracania pojazdów;

2. Minimalne szerokości frontu działki budowlanej mierzone na linii budynku:

- 1) w zabudowie wolnostojącej - 18 m;
- 2) w zabudowie bliźniaczej – 12 m;
- 3) w zabudowie zwartej – 9 m.

3. Dopuszczenie podziałów nieruchomości na terenach zabudowanych, z zaleceniem usytuowania wydzielanych granic co najmniej w odległości 4 m od zewnętrznych krawędzi zabudowy.

4. Kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej, a granicą tej drogi powinien zawierać się w przedziale 80° - 100° z dopuszczaniem odstępstw w miejscach łuków dróg lub zakończeń drogowych.

5. Minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych.

§ 22. Na terenie objętym planem:

1. Elementami przestrzeni publicznej są tereny:

- 1) dróg publicznych;
- 2) usług publicznych;
- 3) zieleni urządzonej i skwerów;
- 4) ulic oraz placów parkingowych;
- 5) publicznych wnętrz między budynkami;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) ogólna dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszczalne grodzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie częściowej niedostępności obiektów budowlanych;
- 4) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo - usługowych w przestrzeniach publicznych oraz w miejscach widocznych z przestrzeni publicznych;
- 5) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
- 6) zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk.

§ 23. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa oraz dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zaleca się scalić i wtórnie podzielić.

2. Scalanie działek w celu dokonania ich wtórnego podziału, należy dokonywać pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku:

- 1) Potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostaje wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla terenu na którym się znajduje;
- 2) W celu lokalizowanie terenów na potrzeby lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) W przypadku, jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogę wymagane ustaleniami niniejszego planu.

4. W przypadku braku możliwości zapewnienia dostępności do drogi publicznej, ustala się dojazd do poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m w liniach rozgraniczających, łączących nowe działki z drogami publicznymi poprzez dwa wjazdy, lub jeden wjazd zakończony polem do zawracania pojazdów, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą terenu.

5. Kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej, a granicą tej drogi powinien zawierać się w przedziale 80-100 ° z dopuszczaniem odstępstw w miejscach łuków dróg lub zakończeń drogowych;

6. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o których mowa powyżej, o nie więcej niż 15%;

7. Minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych;

8. Minimalne wielkości działek nie obowiązują również w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 24. Tereny oznaczone symbolami: 1MN do 87MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, małe domy mieszkalne;
- 2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:

- a) usługi nieuciążliwe;
- b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- b) usługi w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- c) powierzchnia zabudowy do 300 m².
- d) na działce nr 428/15 znajdującej się na terenie 65MN plan dopuszcza zlokalizowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynku mieszkalno-gospodarczego od strony zachodniej – tj. na granicy działki nr 428/15 i działki nr 428/14,

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy do 12 m,
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu 63MN, 64MN, 65MN, 66MN dopuszcza się kąt nachylenia dachu od 10⁰,
- c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad gankami, tarasami, wejściami i werandami oraz budynkami gospodarczymi garażami;
- d) dopuszczone lukarny dachowe w dachach, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu, za wyjątkiem budynku mieszkalno-gospodarczego na działce nr 428/15 (teren 65MN), gdzie dopuszcza się zastosowanie lukarn jednospadowocho łącznej długości brutto do 60%
- e) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
- b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m².

2) Dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Stawka procentowa 30%.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, małe domy mieszkalne i zabudowy usługowej;

2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

b) dopuszcza się sytuowanie usług samodzielnie, bez zabudowy mieszkaniowej, na wydzielonych działkach;

c) na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z działalnością ogrodnictwem i rolnictwem,

d) powierzchnia nowej zabudowy do 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej, do 400 m² dla zabudowy usługowej.

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 12 m,

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

c) na terenie 3MN/U liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym lub czarnym,

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami, budynkami gospodarczymi oraz garażami,

c) dopuszczone lukarny dachowe w dachach, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu,

d) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m².

2) dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Stawka procentowa 30%.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;

2) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:

a) małe domy mieszkalne;

b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

b) zabudowa usługowa na wydzielonych działkach ora wbudowana;

c) powierzchnia nowej zabudowy 300 m².

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 12 m,

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,

b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;

c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;

d) dopuszczone lukarny dachowe w dachach, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;

e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m².

2) Dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Stawka procentowa 30%.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – jednorodzinna i wielorodzinna;

2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 30% powierzchni zabudowy terenu:

a) usługi nieuciążliwe;

b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności;

c) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,

d) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowej do 300 m².

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 plus poddasze użytkowe.

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;

c) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;

d) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia ustaleń planu;

e) dopuszczone lukarny dachowe w dachach, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

- c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej;
- 2) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1300 m² dla zabudowy wielorodzinnej;
- 3) Zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków, za wyjątkiem ścian łączących w zabudowie zwartej i szeregowej.
- 4) Dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

6. Stawka procentowa 30%.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami: 1MNW/U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 30% powierzchni zabudowy terenu: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności;
- c) zabudowa usługowa na wydzielonych działkach lub wbudowana;
- d) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowej do 300 m².

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy 12 m;
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 plus poddasze użytkowe.

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;

- d) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;
 - e) dopuszczone lukarny dachowe w dachach, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
 - d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1300 m² dla zabudowy wielorodzinnej;
- 3) Dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

6. Stawka procentowa 30%.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami: 1U – 14U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej.
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) usługi sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 300 m² ;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce.
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 11U dopuszcza się zabudowy związanej z działalnością ogrodnictwem i rolnictwem.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy 12 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48° , pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym iż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:
- 1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1200 m² ,
 - 2) Dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

5. Stawka procentowa 10%.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami: 1UZ, 2UZ, 3UZ.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usług zdrowia.
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 30% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) usługi sportu i rekreacji;
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 12m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 3 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48° , pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
- 1) d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz podziału za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy nieruchomości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 1. Tereny oznaczone symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usług turystyki i rekreacji.
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 30% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) usługi sportu i rekreacji;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
 - b) powierzchnia nowej zabudowy do 300 m².
 - c) obiekty gospodarczo - garażowe dopuszczalne wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku;
 - d) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce.
 - e) planowane zainwestowanie na terenie 2UT, 1UT, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na obszar Natura 2000 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 12 m;
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48° , pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
- d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1200 m² ,

2) Dopuszcza się mniejszą powierzchnie, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 32. Tereny oznaczone symbolami: 1UT/US

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zabudowy usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem usług sportu.

2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 30% powierzchni zabudowy terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa;
- b) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;
- b) obiekty gospodarczo - garażowe dopuszczalne wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku;
- c) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce.
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych.

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy do 12 m;
- b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
 - d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%.

3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 3000 m²,
- 2) dopuszcza się mniejszą powierzchnię, dla działek budowlanych wydzielonych jako mniejsze przed dniem uchwalenia planu oraz dla działek skrajnych, ograniczonych przynajmniej z dwóch stron drogą.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) Obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego,
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów niezbędnych do organizacji imprez masowych.
5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.
6. Stawka procentowa 10%.

§ 33. Tereny oznaczone symbolami: 1UKS, 2UKS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren zabudowy sakralnej.
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) infrastruktura techniczna.
 - d) zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynek gospodarczo - garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m²;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce;
 - c) na terenie UKS dopuszcza prowadzenie działalności rolniczej, oraz lokalizację terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

b) dopuszcza się lokalizowanie dominant wysokościowych.

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,

b) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami;

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 34. Tereny oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa przemysłowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy terenu:

a) usługi sportu i rekreacji;

b) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 400 m²;

b) na terenie 2P/U dopuszcza się lokalizację elektrowni wodnej,

c) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 12 m,

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,

b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;

c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia kryte dowolnym materiałem;

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,

c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

- d) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: zabudowa w odległości do 12 m od terenu KK wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m²,

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

- 6. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.
- 7. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
- 8. Stawka procentowa 10%.

§ 35. Tereny oznaczone symbolami: 1PG.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji górniczej;
- 2) uzupełniające nie przekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy terenu: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczone urządzenia związane z zapleczem administracyjno- warsztatowym, obiekty technicznego wyposażenia zakładu, miejsca tymczasowego składowania nakładu a także drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże,
 - b) dla terenów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji: wysokość zabudowy o charakterze administracyjno- warsztatowym, magazynowy, socjalnym nakazuje realizować jako obiekty jednokondygnacyjne.

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dopuszcza się dachy płaskie;
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) Bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 2) Eksploatację należy prowadzić w taki sposób, aby były zapewnione warunki dojazdu i podłączenia do infrastruktury, wynikające z przepisów odrębnych.
- 3) Miejsca tymczasowego składowania nakładu, z późniejszym wykorzystaniem go do rekultywacji terenu w kierunku wodno – leśnym lub leśnym, należy zlokalizować na tymczasowych zwałowiskach na obszarze górniczym, wyznaczając je w oparciu o projekt zagospodarowania złoża oraz wymagania przepisów odrębnych.
 - a) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.

b) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

c) Stawka procentowa 20%.

§ 36. Tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych,

c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%, pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

3) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

5. Stawka procentowa 0,1%.

§ 37. Tereny oznaczone symbolami: 1ZC, 2ZC.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni cmentarnej;

2) uzupełniające:

a) zieleni urządzona,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych,

b) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

1) Teren 1ZC, 2ZC jest objęty strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy odrębne,

2) Teren 1ZC, 2ZC jest objęty strefą ochrony sanitarnej o szerokości 50m, dla której obowiązują przepisy odrębne.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
7. Stawka procentowa 0,1%.

§ 38. Tereny oznaczone symbolami: 1US, 2US, 3US.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji .
- 2) uzupełniające w sumie mniej niż 30% powierzchni zabudowy działki:
 - a) parkingi;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie budynków, budowli i urządzeń służących sportowi i rekreacji oraz obiektów infrastruktury;
 - b) dopuszcza się dobudowę oraz przebudowę urządzeń sportowych;
 - c) dopuszcza się organizację imprez masowych;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
 - e) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy do 14 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe.
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
 - a) Zaleca się dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących,
 - c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) dopuszczalne ogrodzenia boisk do wysokości 4,0 m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
 - c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
 - d) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian,
 - e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60%.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy nieruchomości.

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
7. Stawka procentowa 10%.

§ 39. Tereny oznaczone symbolami: 1R - 24R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolne.

2) uzupełniające:

- a) zabudowa siedliskowa;
- b) agroturystyka;
- c) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie wytyczenia tras sportowo - rekreacyjnych, w tym wydzielonych ścieżek rowerowych i pieszych, wyłącznie w granicach dróg gospodarczych,
- b) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- c) dopuszcza się lokalizację działek siedliskowych, budynków gospodarczych i budowli inwentarskich wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub na zwartych kompleksach działek, których łączna powierzchnia wynosi ponad 1 ha
- d) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- e) dopuszcza się w zabudowie siedliskowej maksymalnie 1 budynek mieszkalny na 1ha.

2) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48° , pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
- c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami.

3) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszcza się grodzenie wyłącznie terenu siedliska;
- b) maksymalna wysokość ogrodzeń – 3 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 50 cm pozostała część ogrodzenia ażurowa,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- d) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
- e) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym iż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian,
- f) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania reklam.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszczenie tymczasowych, lokalizowanych na okres do 6 miesięcy, urządzeń i obiektów niezbędnych do organizacji imprez masowych.

7. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

9. Stawka procentowa 0,1%.

§ 40. Tereny oznaczone symbolami: 1RR- 31RR.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolne z zakazem zabudowy.

2) uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna.

b) drogi transportu rolnego i urządzenia melioracji wodnej,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,

b) dopuszczenie wytyczenia tras sportowo - rekreacyjnych, w tym wydzielonych ścieżek rowerowych i pieszych, wyłącznie w granicach dróg gospodarczych,

c) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: zakaz stałego grodzenia terenu.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania reklam.

6. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych, dróg gospodarczych.

7. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

8. Stawka procentowa 0,1%.

§ 41. Tereny oznaczone symbolami: 1ZL – 56ZL.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni leśnej.

2. Zasady i zagospodarowania terenu:

1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,

2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia udostępnienia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych ścieżek rekreacyjnych z wykluczeniem wyrębu drzewostanu.

4. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: zadrzewienie wyłącznie rodzimymi gatunkami drzew, zgodnie z planem urządzania lasu.

6. Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy terenu.

7. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

8. Stawka procentowa 0,1%.

§ 42. Tereny oznaczone symbolami: 1NO.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny teren urządzeń oczyszczania ścieków, uzdatniania wody;

2) uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) usługi (obiekty biurowo socjalne).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza sytuowania stacji transformatorowych

c) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

d) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy do 12 m,

b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;

3) Kształt i pokrycie dachu:

a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,

b) dopuszcza się dachy płaskie kryte dowolnym materiałem.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;

b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,

c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy terenu.

5. Stawka procentowa 0,1%.

§ 43. Tereny oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny infrastruktury;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- b) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
- c) urządzenia techniczne związane z produkcją (kotłownie, stacje transformatorowe, tymczasowe zbiorniki na ścieki) na terenie własnym inwestora;
- d) dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%, pozostała część ogrodzenia ażurowa;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
- c) ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
- d) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

6. Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy terenu.

7. Stawka procentowa 30%.

§ 44. Tereny oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny wód śródlądowych;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem konstrukcji regulujących cieki,

2) dopuszczenie lokalizacji mostów oraz urządzeń i mediów infrastruktury technicznej nad powierzchnią cieku.

3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy terenu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenów sąsiednich wysokość zabudowy oraz forma nasadzeń roślinnych nie mogą kolidować z istniejącą i projektowaną zabudową oraz wymagają uzgodnienia z administratorem cieku.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 45. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(L), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających drogi;
- 2) Dopuszcza się poszerzenie drogi do szerokości 15 m;
- 3) Szerokość jezdni minimum 6 m;
- 4) Dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- 5) Obowiązuje realizacja obustronnego chodnika oraz oświetlenia ulicznego;
- 6) Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych oraz przystanków autobusowych;
- 7) Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nawierzchnia utwardzona;
- 2) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 46. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(D) - 23 KD(D).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 12 m;
- 2) Szerokość jezdni dwukierunkowej minimum 5 m;
- 3) Dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 4 m;
- 4) Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;
- 5) Obowiązuje jedna jezdnia mająca, co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 6) Dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- 7) Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Nawierzchnia utwardzona;
- 2) Lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 47. Tereny oznaczone symbolami: 1KPJ - 58KPJ.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny ciągów pieszo – jezdnych;

2) uzupełniająca: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 8m;

2) Zakaz lokalizacji budynków;

3) Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;

4) Dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;

5) Dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;

6) Dopuszcza się, aby nie wyodrębniać jezdni i chodników;

7) Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Nawierzchnia utwardzona;

2) Lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 48. Tereny oznaczone symbolami: 1KDR, 2 KDR, 3KDR, 4KDR.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny dróg rolnych;

2) uzupełniająca: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni,

2) dopuszcza się, aby nie wyodrębniać jezdni i chodników,

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nawierzchnia nieutwardzona.

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy.

5. Stawka procentowa 0,1%.

§ 49. Tereny oznaczone symbolami: 1KK, 2KK.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny kolejowe otwarte.

2) uzupełniająca, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) małe domy mieszkalne;

c) usługi;

d) urządzenia towarzyszące;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza;

- b) usługi w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - c) powierzchnia nowej zabudowy do 300 m².
 - d) obiekty gospodarczo - garażowe dopuszczalne wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy 2,5 – 12 m,
 - b) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy wielospadowe o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu, dobudowy oraz odbudowy dachów istniejących;
 - c) dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, gankami, tarasami, wejściami i werandami budynkami gospodarczymi oraz garażami,
 - d) lukarny dachowe dopuszczone w dachach o spadku minimum 38°, kalenice (najwyższy element lukarn) powinny być obniżone o 50 cm od kalenicy dachu; łączna długość lukarn brutto na elewacji – nie więcej niż 30% długości dachu;
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30% pozostała część ogrodzenia ażurowa;
 - b) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - d) ściany drewniane lub tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - e) dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%;
3. Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
 - 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.
5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych: zabudowa w odległości do 20 m od zewnętrznego toru kolejowego, wymaga uzgodnienia z jego administratorem terenów kolejowych.
6. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m².
7. Stawka procentowa 0,1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 50. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

§ 51. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Janowice Wielkie.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Szymon Młodziński

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XXXI/138/2005 Rady Gminy w Janowicach Wielkich w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowice Wielkie w Gminie Janowice Wielkie. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miejscowości Janowice Wielkie w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzebę przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto też pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców. Na etapie wyłożenia projekt planu został udostępniony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie wyłożenia zgłoszono dwie uwagi do planu, które zostały rozpatrzone pozytywnie, tj. uwaga zgłoszona przez Pana Marcina Jarosa dotycząca zmiany minimalnej powierzchni działek uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału na 1000 m², dla terenów oznaczonych symbolem 15MN, 17MN i 18MN oraz uwaga zgłoszona przez Pana Jacka Rusieckiego dotycząca dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolem 2P/U lokalizację elektrowni wodnej. Projekt planu poddany został procedurze formalno - prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/53/2011

Rady Gminy Janowice Wielkie

z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik1.docx](#)

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/53/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/53/2011

Rady Gminy Janowice Wielkie

z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik2.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/53/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/53/2011

Rady Gminy Janowice Wielkie

z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/53/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.