

UCHWAŁA NR XI/55/2011
RADY GMINY JANOWICE WIELKIE

z dnia 30 września 2011 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
MIEJSCOWOŚCI KOMARNO W GMINIE JANOWICE WIELKIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Janowice Wielkie, Rada Gminy Janowice Wielkie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Obowiązujące ustalenia planu:

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Komarno w Gminie Janowice Wielkie.

2. Integralną częścią planu 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - 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 zasadniczej w skali 1:1000.

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

9. **Dachach wielospadowych** – rozumie się przez to dach, utworzony poprzez skrzyżowanie się co najmniej dwóch lub więcej połąci.

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

11. **Powierzchnia zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu wyrażaną w procentach, zajęta przez budynki w stanie wykończonym, liczoną po jego zewnętrznych krawędziach (nie licząc schodów, tarasów, balkonów itp. oraz obiektów pomocniczych takich jak szklarnie, altany).

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

13. **Środkach ochrony czynnej** – należy przez to rozumieć rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, tj. ekrany akustyczne poziome i pionowe, pasy gęstej zieleni izolacyjnej.

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 (z wyłączeniem stacji 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. **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, który nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

16. **Terenach aktywizacji gospodarcze** - należy przez to rozumieć tereny, na których realizowane mogą być obiekty usługowe, przemysłowe, produkcyjne, składowe i rzemieślnicze;

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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania;
- 3) symbole identyfikujące tereny;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w ust. 1 stanowią o charakterze informacyjnym bądź postulatywnym oraz mogą wskazywać stan prawny wynikający z innych przepisów.

§ 4. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów:

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące na całym terenie objętym planem, które powinny uwzględniać następujące ustalenia:
 - 1) Ustala się 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.
 - 2) Obowiązuje 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 wykazie konserwatorskim zabytków maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca z tolerancją zmian do 10 %, 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.
- 3) Obowiązuje 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 zezwalają na to zapisy określające odległości linii zabudowy od dróg publicznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg.
- 4) Zaleca się dostosowanie 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.
- 5) Lokalne niwelacje w granicach poszczególnych nieruchomości nie mogą przekraczać 1,0 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu.
- 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 wieloobektowej 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) Dopuszcza się umiejscawianie na budynkach i ogrodzeniach posesji tablic informacyjnych lub szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² dotyczących działalności usługowej znajdującej się w obiekcie na danej posesji, z uwzględnieniem walorów estetycznych obiektu.
- 11) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych i ogłoszeniowych w ramach systemu informacji gminnej lub jako systemu reklam komercyjnych na terenach przestrzzeni publicznych wyłącznie w strefie zabudowy mieszkaniowo- usługowej, na następujących warunkach:
 - a) zakazuje się lokalizacji 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) zakazuje się stosowania reklam komercyjnych w liniach rozgraniczających dróg o symbolu KD(L), KDR oraz na terenach znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” układów przestrzennych.

§ 5. 1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. W przypadku, gdy rysunek planu nie określa układu linii, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady sytuowania nowej zabudowy, określające odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:

- 1) lokalnych o symbolu KD(L) - nie mniej niż 8 m,
- 2) dojazdowych o symbolu KD(D) - nie mniej niż 4 m,
- 3) wewnętrznych - nie mniej niż 4 m,
- 4) rolnych o symbolu KDR - nie mniej niż 3 m;

3. Na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych linie zabudowy należy prowadzić zgodnie z historycznym układem zabudowy, dopuszcza się odstępstwa od tej zasady oraz od powyższych zapisów ust. 2, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 6. Na terenach niezabudowanych z zakazem zabudowy (użytkach rolnych, użytkach rolno- leśnych oraz lasach) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów dla infrastruktury technicznej oraz urzędzeń terenowych służących zagospodarowaniu turystycznemu i rekreacji.

§ 7. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 8. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują: tereny ulic i dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo - usługowych w przestrzeniach publicznych.
- 2) 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.;
- 3) Zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew lub ich skupisk.

3. Dla obszarów przestrzeni publicznej zezwala się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych oraz punktów informacyjnych, pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów oraz spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych, z zastrzeżeniem zapisu w §4, ust. 2, pkt 12), lit c).

4. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizacje ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii rozgraniczających drogi;
- 2) wzajemnego dostosowania wysokości wyodrębniających się od strony dróg publicznych ogrodzeń poszczególnych posesji;
- 3) wysokość ogrodzeń nie powinna przekraczać 1,7m;
- 4) na obszarze planu zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza niezbędnymi słupkami i podmurówkami o prostych formach.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego:

1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi i opisane symbolami oraz drogi wewnętrzne.

2. Ustala się linie rozgraniczające dróg, wraz z urządzeniami pomocniczymi, wprowadzając następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) KD(L) – tereny dróg lokalnych, o szerokość jak na rysunku planu z sugestią poszerzeń tych terenów wyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 12m na terenach obecnie zabudowanych oraz 15m poza terenem zabudowy, dla których ustala się następujące zapisy:
 - a) na terenie obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających według stanu obecnego z dopuszczeniem poszerzenia na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;
 - b) dopuszcza się zmianę kształtów, przebudowę i korekty skrzyżowań z istniejącymi drogami i ulicami w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
 - c) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,5m.
- 2) KD(D) – tereny dróg dojazdowych, o szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczeniem poszerzeń- 10m, dla których ustala się następujące zapisy:
 - a) na terenie obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających według stanu obecnego, dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych;

b) dopuszcza się zmianę kształtów, przebudowę i korekty skrzyżowań z istniejącymi drogami i ulicami w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej zgodnie z warunkami technicznymi dróg.

3) KDR – tereny dróg obsługi terenów użytkowanych rolniczo, o szerokościach jak na rysunku planu.

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

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się za zgodą zarządcy:

- 1) chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
- 2) umieszczanie zieleni,
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu pojazdów tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 6) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
- 7) dodatkowe poszerzenia linii rozgraniczających dróg dla wykonania dodatkowych elementów przekroju poprzecznego drogi (w tym prowadzenie ścieżek rowerowych), jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi;
- 8) do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

5. Dopuszcza się w przypadkach konfliktowych przesunięcie linii rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy, na odległość do 6 m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu.

6. W zagospodarowaniu terenów własnych inwestora należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, uwzględniając miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych jak i przebywających czasowo w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej.

7. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla następujących obiektów lub terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 2) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 3) usługi handlu, rzemiosła, gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
- 4) usługi turystyki w tym agroturystyki, usługi turystyki – 1 miejsce postojowe na każde 3 łóżka,
- 5) usługi kultury, biblioteki, świetlice wiejskie – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
- 6) usługi sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
- 7) usługi sakralne, kościoły i domy wyznaniowe – 1 miejsce postojowe na każdych 5 użytkowników jednocześnie,
- 8) usługi oświaty – szkoły, świetlice, przedszkola i inne miejsca pobytu dzieci – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
- 9) zakłady przemysłowo- produkcyjne , magazyny, składy – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
- 10) obiekty użyteczności publicznej– 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej oraz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.
- 11) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami dostawczymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

4. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

§ 10. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, zaleca się sytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających ulic (z wyłączeniem jezdni), po uzgodnieniu z ich zarządcami.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. 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.

4. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych, wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.

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

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

7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej;

8. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie terenów dla celów: socjalno- bytowych, usługowych, przemysłowo- produkcyjnych i przeciwpożarowych poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

2) Do czasu całościowego zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrywanie terenów z ujęć lokalnych lub indywidualnych.

9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji: bytowej, komunalnej i przemysłowo- produkcyjnej oraz warunki odprowadzania wód opadowych.

1) Ścieki gospodarcze i przemysłowo- produkcyjne do czasu realizacji sieci kanalizacji należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub do indywidualnych oczyszczalni przydomowych;

2) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;

3) Nakazuje się wymóg podczyszczania ścieków produkcyjno- przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;

4) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków: bytowych, komunalnych i produkcyjno- przemysłowych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe.

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

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów bytowo- gospodarczych według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi.

11. Należy wydzielać place w obrębie terenów przestrzeni publicznych, na kontenery umożliwiające segregację odpadów stałych.

12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

1) Zaleca się stosowanie nieuciążliwych źródeł ciepła poprzez wykorzystanie: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, spełniając wymagania przepisów szczególnych;

- 2) Zaleca się likwidację kotłowni na opał stały lub modernizację poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz stosowanie urządzeń w oparciu o wykorzystanie: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, wykorzystanie odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii lub innych niskoemisyjnych źródeł.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej, zgodnie z koncepcją programową zaopatrzenia wsi w gaz, zakładającą budowę sieci gazowej - gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Maciejowa - Radomierz wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową,
- 4) Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie do celów bytowo- gospodarczych gazu ziemnego lub gazu propan- butan,
- 5) Dopuszcza się w ramach realizacji i rozbudowy sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych lokalizowanie stacji redukcyjno-pomiarowych na wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci;

13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu:

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejącej lub projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia, po jej rozbudowie;
- 2) Dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę lub likwidację odcinków wszystkich rodzajów sieci kablowych i napowietrznych oraz urządzeń i obiektów stacji transformatorowych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 4) Dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach własnych lub innych nieruchomości w uzgodnieniu z ich właścicielami, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu;
- 5) W przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się przebudowę tych urządzeń na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci.
- 6) Ustala się następujące parametry pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wzdłuż linii napowietrznej 110 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 m - po 15 m na każdą stronę od osi słupów,
 - b) wzdłuż linii napowietrznej 20 kV pas technologiczny o szerokości 10 m - po 5,0 m na każdą stronę od osi słupów,
 - c) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV pas technologiczny o szerokości 10 m - po 5,0 m na każdą stronę od osi słupów,
 - d) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV pas technologiczny o szerokości 7 m - po 3,5 m na każdą stronę od osi słupów,

14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

- 1) Ustala się możliwość rozbudowy kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg w pasie chodnika, z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
- 2) Dopuszcza się lokalizację nadziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako obiektów wolnostojących.
- 3) Dopuszcza się lokalizację nadajników telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Zaleca się lokalizację masztów telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowych w odległości nie mniejszej niż 300m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

15. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

- 1) Na terenie objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
- 2) Wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych ustala się zachowanie wolnego od zagospodarowania pasa o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy cieku w obrębie, którego zakazuje się również stawiania

ogrodzeń, w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwatorskich odpowiednim służbom melioracyjnym.

- 3) Ustala się zachowanie stref o szerokości nie mniejszej niż 10m od krawędzi nieumocnionych skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej.

§ 11. Zasady ochrony krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, wyznaczoną w swoich granicach na rysunku planu obejmującą obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego, czyli układ zabudowy wsi pozostał historyczny i zachował się w dobrym stanie.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i sposobu zagospodarowania terenów, takich jak układu głównej drogi klasy KD(L) z możliwością lokalizacji nowych dróg niższych klas, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) Ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej we wsi;
- 3) Ustala się harmonijne planowanie współistniejących elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz dostosowanie formy architektonicznej nowo projektowanej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej do tradycyjnej zabudowy regionalnej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany oraz stosować kolorystykę w stonowanych naturalnych odcieniach);
- 4) Kształtowanie linii zabudowy powinno nawiązywać do historycznego usytuowania budynku mieszkalnego i obiektów gospodarczych na działce siedliskowej;
- 5) Kształtowanie elementów małej architektury: ogrodzenia, latarnie i in., o wysokich walorach estetycznych;
- 6) Należy komponować zieleń w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i placów;
- 7) Należy usunąć lub przebudować obiekty kolidujące z historycznym układem i lokalną architekturą;
- 8) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną zarówno pod względem wysokości zabudowy jak i formy bryły i kolorystyki budynku lub budowli;
- 9) W obrębie zabytkowych zespołów budowlanych nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy;
- 10) Zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych o nieagresywnej formie;
- 11) Ustala się kablowanie linii elektroenergetycznych;
- 12) Zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 13) Ustala się dachy strome, zakazując stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych i różnym nachyleniu.

3. 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 p.w. Św.Jana Chrzciciela nr w rejeszrze zabytków A/921/1407 z dn.23.09.1965r.
-2	-Cmentarz przy kościele p.w. Jana Chrzciciela , nr w rejesztrze zabytków A/908/1113/J z dn.3.11.1992r.
-3	-Kościół poewangelicki , obecnie filialny , p.w.św. Józefa , nr w rejestrze zabytków A/909/1408 z dn. 23.09.1965r
-4	-Pałac , nr w rejestrze zabytków A/910/914?J z dni 30.05.1988r
-5	-Park pałacowy , nr w rejestrze zabytków A/911/859/J z dn.04.02.1985r.

4. Dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa obowiązują:

- 1) uzależnienie prac remontowych - układu budynków, form elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, dachów i ich pokrycia, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji oraz takich elementów jak balkony, wykusze,

tarasy i podobne, a także zmian 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 nowoprojektowanej lub przebudowywanej zabudowy pod względem estetycznym do obiektów historycznych.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty, znajdujące się w wykazie konserwatorskim zabytków architektury i budownictwa Gminy Janowice Wielkie, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych wymienione w załączniku nr 1 do uchwały.

6. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w wykazie konserwatorskim zabytków obowiązują:

- 1) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 2) zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia, nowe pokrycie może być wykonane z: łupka, łupka syntetycznego, dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem: dachówki cementowej oraz dachówki metalowej, pokrytej powłoką mineralną lub ceramiczną.

7. Rozbiórka obiektów budowlanych, znajdujących się w wykazie konserwatorskim zabytków, może zostać uzależniona przez właściwego konserwatora zabytków od wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa, zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, zawierających: informacje o obiekcie, ocenę wpływu wyburzenia na zachowanie układu urbanistycznego oraz ocenę wartości zabytkowej.

8. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu nr 1:

-Nr stanowiska w miejscowości	-Nr rejestru "Archeologicznego Zdjeciam Polski", nr stan na obszarze	
-1	-osada sredniowieczna XIV - XV w.	-AZP: 83/17

9. Dla obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie występowania stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek:

- 1) poprzedzenia wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi;
- 2) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego przy prowadzonych robotach ziemnych.
- 3) ustala się wymóg uzyskania opinii, uzgodnień i pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych;
- 4) roboty ziemne w sąsiedztwie stanowiska archeologicznego oraz w obrębie strefy konserwatorskiej należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym;
- 5) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 12. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni:

1. Ustala się utrzymanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zieleni należącej do terenów zieleni urządzonej i skwerowej, z preferowaniem naturalnych, rodzimych form roślinności, o ile ich likwidacja nie wynika z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub z innych potrzeb wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zagospodarowania zielenią, obowiązują:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych dróg 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.

§ 13. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

1. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizowania w granicach działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się zabudowę zagrodową w istniejących gospodarstwach rolnych oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych pod warunkiem niepowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową lub usługową.

3. 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.

4. Na terenie planu obowiązuje wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

5. Dla terenów utwardzonych dróg, placów, miejsc postojowych i parkingów należy zaprojektować instalacje uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża oraz wód gruntowych.

6. Należy zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m od brzegów cieków podstawowych potrzebny do wykonywania czynności związanych z eksploatacją tych terenów lub urządzeń.

7. Na obszarze planu występuje część Obszaru NATURA 2000- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Góry i Pogórze Kaczawskie – kod terenu PLH020037, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz ustalenia wynikające z innych przepisów szczególnych. Zabrania się podejmowania wszelkich działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony.

8. Na terenie planu przebiega orientacyjna granica terenów położonych w zasięgu (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 343 „Dolina Bobru” należącego do zbiornika o wysokiej ochronie, na terenie których zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności gospodarczej czy usługowej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

9. Na obszarze planu występują siedliska gatunków roślin ściśle chronionych oraz stanowiska roślin częściowo chronionych, o orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne. Zaleca się przenoszenie roślin na nowe stanowiska w przypadku stwierdzenia zagrożenia siedliska.

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

- 1) MN1, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U, UKS, – tereny zabudowy usługowej;
- 3) UT, US/UK, UT/MN – tereny zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej;
- 4) UO, UK - tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

§ 14. 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) na potrzeby lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) gdy zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogę.

4) 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. W przypadku braku możliwości zapewnienia dostępności do drogi publicznej, ustala się dostęp do drogi publicznej poprzez wyznaczenie ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6m 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. W zakresie parametrów wielkościowych nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę lub w przypadku nowych podziałów działek na terenach zainwestowanych, na terenie objętym planem ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzona w linii usytuowania budynku):

a) dla zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN w zabudowie wolnostojącej – 20 m,

b) dla zabudowy usługowej o symbolu U – 20 m,

c) w zabudowie oznaczonej symbolem: RU, RU/P, P – 24 m;

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy rezydencjonalnej MN1– 25 m,

3) dopuszcza się odstępstwo dla działek skrajnych i narożnych, o kształtach nieregularnych lub wymuszonych przez warunki terenowe;

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) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek, o których mowa powyżej, o nie więcej niż 15%;

6) 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;

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe.

§ 15. Tereny oznaczone symbolami: 1MN do 76MN.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca, małe domy mieszkalne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa bliźniacza, istniejąca zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi- polegająca na nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w rodzinnym gospodarstwie rolnym;

2) Uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia towarzyszące,

d) usługi sportu i rekreacji ,

e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo- produkcyjnych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

- b) rozwój funkcji podstawowej i uzupełniającej pod warunkiem niepowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
- c) w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów lub modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczo- garażowej, nakazuje się nieprzekraczanie parametrów i powierzchni kształtowania zabudowy określonych dla nowej zabudowy,
- d) usługi lokalizowane wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
- e) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach KD(L) należy organizować wjazdy na drogi niższych klas;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
- b) wysokość zabudowy garażowej nie może przekroczyć 7,0 m,
- c) w modernizowanych lub remontowanych istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu;

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) dopuszcza się dachy płaskie lub mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.

5) Powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40%.

6) Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: obiekty gospodarcze i garażowe należy kształtować w sposób estetyczny, formę i materiały elewacyjne dostosować do budynku mieszkalnego.

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

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi o symbolu KD(L), wyłącznie za zgodą zarządcy,
- 3) zjazdy na działki położone od strony drogi o symbolu KD(L) należy ustanawiać z dróg o niższej klasie za zgodą zarządcy,
- 4) z dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa: 30%.

§ 16. Teren oznaczony symbolem: 1MN1 do 3MN1.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, zabudowa rekreacyjna indywidualna;

2) Uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) urządzenia towarzyszące,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkalnego oraz jednego obiektu garażowo-gospodarczego,

b) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki,

c) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach o symbolu KD(L) należy organizować wjazdy na drogi niższych klas;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,

b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie więcej niż 3,5 m.

3) Kształt i pokrycie dachu:

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

b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7m, w tym pełnej podbudowy do 30%,

b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych,

c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych;

5) Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20%.

6) Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60%.

3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m²,

2) zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków.

4. Obsługa komunikacyjna:

1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,

2) z dróg wewnętrznych;

5. Stawka procentowa 30%.

§ 17. Teren oznaczony symbolem: 1 MN/UT do 3 MN/UT.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,

b) zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi - polegająca na nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w rodzinnym gospodarstwie rolnym;

2) Uzupełniająca:

- a) usług turystyki- realizowane jako pensjonat,
- b) usług turystyki- realizowane jako zabudowa domków letniskowych,
- c) usługi turystyki i wypoczynku realizowane jako agroturystyka,
- d) usługi nieuciążliwe,
- e) urządzenia towarzyszące,
- f) obiekty i urządzenia dla potrzeb sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwych funkcjach usługowo- produkcyjnych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- b) rozwój funkcji podstawowej i uzupełniającej pod warunkiem niepowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek zabudową mieszkaniową,
- c) usługi lokalizowane w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki,
- d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach o symbolu KD(L) należy organizować wjazdy na drogi niższych klas;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
- b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie więcej niż 3,5m dla dachów o pochyleniu do 15° lub nie więcej niż 5,0m dla dachów stromych 30° -48°.
- c) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- d) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

3) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym pełnej podbudowy do 30%,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych,
- c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.

4) Powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 40%.

5) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania reklam wolnostojących,

4. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

1) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m²,

2) zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków.

5. Obsługa komunikacyjna:

1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi o symbolu KD(L), wyłącznie za zgodą zarządcy,

3) z dróg wewnętrznych;

6. Stawka procentowa 30%.

§ 18. Teren oznaczony symbolem: 1U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny usług nieuciążliwych;

2) Uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejących obiektach.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego oraz jednego gospodarczo- garażowego na działce;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy usługowej nie więcej niż 2 plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
- b) wysokość zabudowy gospodarczo- garażowej nie więcej niż 7,0 m;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy o spadkach od 30° do 48° , pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych,
- c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.

5) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

6) Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: obiekty usługowe, gospodarcze i garażowe należy kształtować w sposób estetyczny, wzajemnie ze sobą harmonizujący.

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 wydzielenie dróg wewnętrznych oraz utwardzonych placów manewrowych;

5. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 19. Teren oznaczony symbolem 1UKS.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny usług sakralnych;

2) Uzupełniające:

- a) dopuszcza się budowę obiektów na cele mieszkaniowe,
- b) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy kościoła,
 - b) dopuszcza się modernizację, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu sakralnego,
 - c) maksymalna wysokość obiektów przeznaczonych na cele mieszkaniowe nie może przekroczyć 12 m.
- 2) Kształt i pokrycie dachu:
- a) obowiązuje zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu dla zabudowy kościoła z możliwością remontów, modernizacji na warunkach odrębnych,
 - b) dachy w obiektach na cele mieszkaniowe o pochyleniu połaci 30° -48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczo – garażowymi.
- 3) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) obowiązuje zachowanie formy i skali istniejących ogrodzeń pełnych posiadających cechy zabytkowe, dopuszcza się remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę,
 - b) dopuszcza się ażurowe formy ogrodzenia, w tym żywopłoty;
 - c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.
- 4) Powierzchnia zabudowy w tym dojścia i dojazdy: nie większa niż 40%.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50%.

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

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: nowo realizowane ogrodzenie nie może ograniczać walorów widokowych kościoła.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów ulic publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) z dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 0,1%.

§ 20. Teren oznaczony symbolem: 1UT, 2UT, 3UT.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny usług turystyki i wypoczynku realizowane jako pensjonat, pole namiotowe, pole campingowe, zabudowa domków letniskowych.
- 2) Uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi gastronomiczne,
 - c) usługi turystyki i wypoczynku realizowane jako agroturystyka,
 - d) funkcja mieszkaniowa,
 - e) zbiorniki wodne,
 - f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja usług o nieuciążliwym charakterze, niegenerujących intensywnego ruchu pojazdów dostawczych,

- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów wolnostojących przeznaczonych na usługi nieuciążliwe, mieszczące pomieszczenia gospodarcze, sanitariaty, służące dla obsługi funkcji podstawowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz ich adaptację na cele rekreacji.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
- a) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
 - b) wysokość zabudowy wolnostojącej, realizowanej jako zabudowa domków letniskowych, nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe, tj. nie więcej niż 6,5m,
 - c) wysokość zabudowy usług nieuciążliwych, obiektów gospodarczych, garażowych, obiektów lokalizacji urządzeń sanitariatów nie może być większa niż 7,0m.
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
- a) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami, tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty;
 - b) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych.
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%.
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%.
- 7) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- a) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych,
 - b) dla zabudowy letniskowej zaleca się wykorzystania naturalnych materiałów budowlanych takich jak drewno, kamień,
 - c) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia, zaleca się nawiązanie do architektury regionalnej, mając na uwadze wysoką estetykę obiektów,
 - d) w przypadku realizacji więcej niż jednego obiektu zabudowy letniskowej, wymaga się w odniesieniu do wszystkich budynków zastosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i architektonicznych.
3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:
- 1) Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m²,
 - 2) dopuszczalne wydzielenie dróg wewnętrznych oraz utwardzonych placów manewrowych.
4. Obsługa komunikacyjna:
- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
 - 2) z dróg wewnętrznych;
5. Stawka procentowa 10%.
- § 21.** Teren oznaczony symbolem: od 1UT/MN do 4UT/MN.
1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Podstawowe: tereny usług turystyki i wypoczynku realizowane jako pensjonat, pole namiotowe, pola campingowe, zabudowa domków letniskowych.
 - 2) Uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyki i wypoczynku realizowane jako agroturystyka, usługi gastronomiczne,
 - 1. c) usługi gastronomiczne,
- d) usługi nieuciążliwe,
- e) urządzenia towarzyszące,
- f) zbiorniki wodne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów wolnostojących przeznaczonych na usługi nieuciążliwe, mieszczące dodatkowo pomieszczenia gospodarcze, sanitariaty, służące dla obsługi funkcji podstawowej,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz ich adaptację na cele rekreacji;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy funkcji podstawowej i uzupełniającej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
- b) wysokość zabudowy wolnostojącej, realizowanej jako zabudowa domków letniskowych, nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe, tj. nie więcej niż 6,5m,
- c) wysokość zabudowy usług nieuciążliwych, obiektów gospodarczych, garażowych, obiektów lokalizacji urządzeń sanitariatów nie może być większa niż 7,0m.

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty;
- b) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych.

5) Powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%.

6) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%.

7) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- a) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych,
- b) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia, zaleca się nawiązanie do architektury regionalnej, mając na uwadze wysoką estetykę obiektów,
- c) w przypadku realizacji więcej niż jednego obiektu zabudowy letniskowej, wymaga się w odniesieniu do wszystkich budynków zastosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i architektonicznych.

3. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m²,
- 2) dopuszczalne wydzielenie dróg wewnętrznych oraz utwardzonych placów manewrowych.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) z dróg wewnętrznych;

5. Stawka procentowa 10%.

§ 22. Teren oznaczony symbolem IUS/ UK.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;

2) Uzupełniające:

a) usługi kultury,

b) usługi gastronomi,

c) zielen parkowa,

d) dopuszczalna zabudowa obiektów kubaturowych, związana z funkcją sportową,

e) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane bezpośrednio z wydarzeniami i imprezami publicznymi na czas ich trwania lub nie dłużej niż 30 dni,

f) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji budynków, budowli i urządzeń tymczasowych służących sportowi i rekreacji oraz obiektów infrastruktury,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków o trwałej konstrukcji dla realizacji usług kultury i gastronomi,

c) powierzchnia zabudowy budynków i budowli nie większa niż 30 % powierzchni działki.

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

a) wysokość zabudowy usług kultury i gastronomi nie większa niż 7,0 m,

b) zabudowa tymczasowa nie może przekroczyć 1 kondygnacji lecz nie więcej niż 7 m.

3) Kształt i pokrycie dachu:

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

b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: dopuszczalne wyłącznie ażurowe o wysokości do 4,0m, a także żywopłoty do wysokości 1,70 m,

5) Powierzchnia zabudowy nie większa niż 10%.

6) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%.

3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: dopuszczenie organizacji imprez masowych.

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,

2) z dróg wewnętrznych.

7. Stawka procentowa 10%.

§ 23. Teren oznaczony symbolem IUK.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny usług kultury;

2) Uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia dla potrzeb sportu i rekreacji- place zabaw dla dzieci,
- b) istniejąca funkcja mieszkaniowa,
- c) usługi nieuciążliwe,
- d) usługi gastronomii,
- e) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu: lokalizacja usług o nieuciążliwym charakterze, niegenerujące intensywnego ruchu pojazdów dostawczych;

2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:

- a) wysokość zabudowy funkcji podstawowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- b) wysokość zabudowy gospodarczo- garażowej nie więcej niż 7,0 m;

3) Kształt i pokrycie dachu:

- a) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym grafitowym lub czarnym,
- b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.

4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:

- a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.

5) Powierzchnia zabudowy nie większa niż 60%;

6) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: obiekty gospodarcze i garażowe należy kształtować w sposób estetyczny, formę i materiały elewacyjne dostosować do budynku mieszkalnego.

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

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) z dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 24. Teren oznaczony symbolem: 1UO

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny usług oświaty;

2) Uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia dla potrzeb sportu i rekreacji- place zabaw dla dzieci,
- b) istniejąca funkcja mieszkaniowa,

- c) usługi nieuciążliwe,
- d) usługi gastronomii,
- e) obiekty małej architektury,
- f) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu: lokalizacja usług o nieuciążliwym charakterze, niegenerujące intensywnego ruchu pojazdów dostawczych,
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy funkcji podstawowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczo- garażowej nie więcej niż 7,0m.
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m, w tym wysokość pełnej podbudowy do 30%,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
 - c) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach stonowanych, pastelowych, jasnych.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie większa niż 60%.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: obiekty gospodarcze i garażowe należy kształtować w sposób estetyczny, formę i materiały elewacyjne dostosować do budynku mieszkalnego.

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

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) z dróg wewnętrznych.

6. Stawka procentowa 10%.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami: 1R do 26R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny rolne;
- 2) Uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zabudowa siedliskowa na terenach z dopuszczeniem tej funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) 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,

- b) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej oraz nasadzeń drzew i krzewów,
- c) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,
- d) dopuszcza się wytyczenie tras sportowo - rekreacyjnych, w tym wydzielonych ścieżek rowerowych i pieszych,
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

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

4. Zasady ochrony środowiska: wszelkie urządzenia rolnicze należy lokalizować i użytkować w taki sposób, aby nie kolidowały z istniejącym zagospodarowaniem terenów bezpośrednio sąsiadujących, w tym z zabudową mieszkaniową, usługową, w otoczeniu zadrzewień, zieleni niskiej i wysokiej;

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zakaz umieszczania reklam.

6. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 3000 m².

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi o symbolu KD(L), wyłącznie za zgodą zarządcy,
- 3) zjazdy na działki położone od strony drogi o symbolu KD(L) należy ustanawiać z dróg o niższej klasie za zgodą zarządcy,
- 4) z dróg wewnętrznych,
- 5) z dróg obsługi terenów rolniczych KDR.

8. Stawka procentowa 0,1%.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami: 1RR do 4RR.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny rolne z zakazem zabudowy;
- 2) Uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,
- c) dopuszczenie wytyczenia tras sportowo - rekreacyjnych, w tym wydzielonych ścieżek rowerowych i pieszych,
- d) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: obowiązuje zakaz stałego grodzenia terenu;

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

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zakaz umieszczania reklam.

5. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: Powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 3000 m².

6. Obsługa komunikacyjna: z terenów ulic publicznych, dróg wewnętrznych, dróg obsługi terenów rolniczych KDR.

7. Stawka procentowa: 0,1 %.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami: 1RU, 2RU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) Uzupełniające:
 - a) użytki rolne,
 - b) zabudowa zagrodowa z funkcją mieszkaniową,
 - c) urządzenia towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych i zabudowy w postaci hal, wiat i magazynów oraz zabudowę inwentarską, związanych wyłącznie z funkcją podstawową.
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) wysokość zabudowy zagrodowej z funkcją mieszkaniową nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, jednak nieprzekraczająca 12 m,
 - b) wysokość zabudowy produkcyjnej, gospodarczej i inwentarskiej nie więcej niż 12m,
 - c) wysokość obiektów garażowych nie więcej niż 5,0 m.
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
 - a) dachy o spadkach od 30° do 48°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami, tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.
- 4) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - a) dopuszczalne wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m, w tym pełnej podbudowy – 0,5 m,
 - b) elewacje tynkowane w odcieniach pastelowych, jasnych;
- 5) Powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50%.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje cofnięcie linii zabudowy obiektów gospodarczo-inwentarskich o minimum 10 m od linii zabudowy budynku mieszkalnego,
- 2) wymaga się w odniesieniu do wszystkich budynków zastosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i architektonicznych.

4. Zasady ochrony środowiska: lokalizacja obiektów o uciążliwych funkcjach produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych wymaga sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

5. 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.

6. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie budynków.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej przed zrealizowaniem zabudowy inwentarskiej;

8. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi o symbolu KD(L), wyłącznie za zgodą zarządcy,
- 3) zjazdy na działki położone od strony drogi o symbolu KD(L) należy ustanawiać z dróg o niższej klasie za zgodą zarządcy,
- 4) z dróg wewnętrznych,
- 5) z dróg obsługi terenów rolnych KDR.

9. Wskaźniki parkingowe: wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

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

11. Stawka procentowa: 10%.

§ 28. Teren oznaczony symbolem od 1P/U do 3P/U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczych;
- 2) Uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) drobne zakłady produkcyjne,
 - c) magazyny, składy, drobne warsztaty napraw,
 - d) usługi rzemiosła,
 - e) obiekty administracyjno - socjalne,
 - f) istniejąca funkcja mieszkaniowa,
 - g) urządzenia towarzyszące,
 - h) zieleń izolacyjna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 2) Wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - a) liczba kondygnacji zabudowy funkcji podstawowej nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m.
- 3) Kształt i pokrycie dachu:
 - a) zaleca się dachy o spadkach od 30° do 48° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglanym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym kącie nachylenia i jednospadowe nad halami, tarasami, gankami, werandami lub nad wejściami, obiektami gospodarczymi i garażowymi.
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków przemysłowych,
- 4) Ogrodzenia: dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń 2,1 m, w tym pełnej podbudowy 0,5 m.
- 5) Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70%.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20%.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: w przypadku realizacji więcej niż jednego obiektu zabudowy przeznaczenia podstawowego wymaga się w odniesieniu do wszystkich budynków zastosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i architektonicznych.

4. Zasady ochrony środowiska: należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej od strony granicy terenu P/U z terenami mieszkaniowymi o szerokości nie mniej niż 10 m.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących,
- 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku.

6. Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m².

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: wymaga się w odniesieniu do wszystkich budynków zastosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i architektonicznych.

8. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z terenów dróg publicznych, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów z drogi o symbolu KD(L), wyłącznie za zgodą zarządcy,
- 3) zjazdy na działki położone od strony drogi o symbolu KD(L) należy ustanawiać z dróg o niższej klasie za zgodą zarządcy,
- 4) z dróg wewnętrznych.

9. Stawka procentowa 30%.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami: 1ZL do 58ZL.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny lasów i zalesień;
- 2) Uzupełniające: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji obowiązuje zakaz grodzenia terenów.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, na terenach tych dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ścieżek rekreacyjnych z wykluczeniem wyrębu drzewostanu.

4. Zasady ochrony środowiska: gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

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

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

7. Obsługa komunikacyjna: z terenów ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dróg rolniczych.

8. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami: 1ZL/ZP, 2ZL/ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny lasów;

2) Uzupełniająco: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,

c) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury,

d) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane bezpośrednio z wydarzeniami i imprezami publicznymi na czas ich trwania lub nie dłużej niż 30 dni.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji obowiązuje zakaz grodzenia terenu;

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się możliwość przeznaczenia na cele rekreacyjno– wypoczynkowe, w ramach tego dopuszcza się lokalizację ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych,

2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia terenów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, na terenach tych dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ścieżek rekreacyjnych z wykluczeniem wycięcia drzewostanu.

3) dopuszczenie obiektów małej architektury.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zakaz umieszczania reklam wolnostojących.

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

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) obowiązuje utrzymanie naturalnej formy roślinności,

2) ustala się wytyczenie ciągów komunikacji pieszej po odcinkach już istniejących dróg i ścieżek gruntowych,

3) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

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

8. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 31. Tereny oznaczone symbolami: 1ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) uzupełniająco: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków i budowli,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,

c) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury,

d) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane bezpośrednio z wydarzeniami i imprezami publicznymi na czas ich trwania lub nie dłużej niż 30 dni.

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się możliwość przeznaczenia na cele rekreacyjno– wypoczynkowe, w ramach tego dopuszcza się lokalizację ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych,

2) dopuszczenie obiektów małej architektury;

4. Zasady ochrony środowiska: obowiązuje 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: obowiązuje zakaz umieszczania reklam wolnostojących;

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

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) obowiązuje utrzymanie naturalnej formy roślinności,
- 2) ustala się wytyczenie ciągów komunikacji pieszej po odcinkach już istniejących dróg i ścieżek gruntowych,
- 3) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

8. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

9. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 32. Teren oznaczony symbolem: 1ZI.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) Uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) dopuszcza się ścieżki rowerowe.

2) Ogrodzenia, kolorystyka elewacji: obowiązuje zakaz grodzenia terenu,

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się możliwość przeznaczenia na cele rekreacyjno– wypoczynkowe, w ramach tego dopuszcza się lokalizację ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych,
- 2) dopuszczenie obiektów małej architektury.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązuje zakaz umieszczania reklam wolnostojących.

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

6. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

7. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 33. Tereny oznaczone symbolami: 1 KD(L), 2KD(L).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) Uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się poszerzenie drogi na wniosek inwestora po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych, tak by spełniała warunki z §9,
- 2) obustronny chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) w zależności od uwarunkowań lokalnych dopuszcza się zakończenie dróg placem manewrowym o wymiarach 20m x 20m w linii rozgraniczającej drogi,
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

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

5. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 34. Tereny oznaczone symbolami: 1 KD(D) do 44KD(D).

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) Uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się poszerzenie drogi na wniosek inwestora po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych, tak by spełniała warunki z §9,

2) w zależności od uwarunkowań lokalnych dopuszcza się zakończenie dróg placem manewrowym.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu za wyjątkiem porządkujących stan własności terenu.

5. Stawka procentowa:0,1%.

§ 35. Tereny oznaczone symbolami: 1KDW

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) Uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

2) w zależności od uwarunkowań lokalnych dopuszcza się zakończenie dróg placem manewrowym.

3. Stawka procentowa:0,1%.

§ 36. Teren oznaczony symbolem 1KDR do 9KDR.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: tereny dróg gospodarczych;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu za wyjątkiem porządkujących stan własności terenu.

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

6. Stawka procentowa: 0,1%.

§ 37. Tereny oznaczone symbolami: 1E.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne;

2) Uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych z przeznaczeniem terenu,

2) zakaz nasadzeń roślinnych o wysokości powyżej 2 m.

3. Stawka procentowa: 30%.

§ 38. Tereny oznaczone symbolem od 1WS do 25WS.

1. Przeznaczenie terenu:

1) Podstawowe: tereny wód śródlądowych;

2) Uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem dopuszczenia konstrukcji i obiektów inżynierii wodnej, regulujących koryto rzeki;

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

3. Zasady i ochrona ładu przestrzennego: zakaz grodzenia terenu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

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%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójt Gminy Janowice Wielkie.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 41. 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/140/2005 z dnia 19 grudnia 2005 r. Rady Gminy w Janowicach Wielkich w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Komarno w Gminie Janowice Wielkie. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miejscowości Komarno 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. 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 trakcie wyłożenia zostały zgłoszone cztery uwagi, z których dwie zostały rozpatrzone negatywnie, tj. uwaga zgłoszona przez Pana Krzysztofa Urbańskiego oraz przez Panią Bożenę Dyduch, gdyż przeznaczenie działek nr 263, 276 i 185/2 obręb Komarno pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie. Dwie kolejne uwagi zgłoszone przez Pana Jarosława Róg wraz z Panem Józefem Schabowicz oraz uwaga Pana Jana Gródek zostały uwzględnione tylko częściowo, tj. uwaga Pana Jarosława Róg i Pana Józefa Schabowicz w zakresie dotyczącym zmiany zasięgu terenu oznaczonego symbolem 7MN – tereny zabudowy jednorodzinnej. Natomiast uwaga Pana Jana Gródek w zakresie dotyczącym rozszerzenia zasięgu terenu oznaczonego symbolem 2MN1 tak by był zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowice Wielkie. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/55/2011
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik1.docx](#)

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/55/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/55/2011
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik2.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/55/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/55/2011
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/55/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/55/2011
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 30 września 2011 r.

[Zalacznik4.doc](#)

Załącznik Nr 4 uchwały Nr XI/55/2011 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 września 2011 r.