

/projekt/ Uchwała Nr .../.../17
Rady Gminy w Janowicach Wielkich
z dnia 2017r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu Komarno w gminie Janowice Wielkie

Na podstawie:

- Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 oraz art. 20 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446)

- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073) oraz

w związku z uchwałą Rady Gminy w Janowicach Wielkich nr XIV/77/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komarno w Gminie Janowice Wielkie, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie, przyjętego uchwałą Nr VI/22/2015 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 26 marca 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia podstawowe

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komarno w gminie Janowice Wielkie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 części zainwestowanej i przeznaczonej do zainwestowania, stanowiący załącznik nr 1a do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 części zainwestowanej i przeznaczonej do zainwestowania, stanowiący załącznik nr 1b do niniejszej uchwały;
- 3) rysunek planu w skali 1:5000 części wyłączanej spod zainwestowania, obejmujący tereny rolne i leśne, stanowiący załącznik nr 1c do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są ponadto:

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

§2.1. Plan obejmuje obszar położony w gminie Janowice Wielkie – obręb geodezyjny Komarno.

2. Granicę całego obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:5000 – załącznik nr 1c.

§3.1 Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w

zakresie terminalu;

- 7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zglady oraz ich stref ochronnych;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone oznaczeniami cyfrowo – literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony historycznego zespołu ruralistycznego;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej;
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§5.1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym realizowane wg. następujących zasad:
 - a) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
 - b) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków znajdujących się na działce,
 - d) powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich rodzajów funkcji uzupełniających;
- 6) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 7) **dojazd** – dojazd pojazdem samochodowym;

2. Inne pojęcia, niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

§6.1. Realizacja nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów a także zmiany ich zagospodarowania które nie mogące naruszać:

- 1) **przepisów odrębnych;**
- 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody krajobrazu kulturowego;

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszym planie.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§7.1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) nakazy dotyczące:

- a) zapewnienia minimalnego – określonego w planie – procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- b) zachowania wskaźników intensywności zabudowy określonych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- c) uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy – wrysowanych na rysunku planu – przy lokalizacji budynków i nośników reklamowych,

2) następujące zakazy:

- a) lokalizacji nośników reklamowych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę,

3) następujące dopuszczenia:

- a) budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych nn dopuszcza się w zależności od potrzeb w wykonaniu napowietrznym lub kablowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację w terenach dróg publicznych nośników reklamowych, obiektów małej architektury oraz obiektów budowlanych pod warunkiem zapewnienia wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
- a) parametrów wskaźników intensywności zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§8.1. Dla ochrony systemu przyrodniczego i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

1) w zakresie środowiska przyrodniczego:

- a) nakazuje się ochronę elementów środowiska naturalnego na terenach zieleni naturalnej, w tym zadrzewień, łąk, biologicznej obudowy cieków powierzchniowych,
- b) nakazuje się zachowanie ciągłości cieków naturalnych oraz rowów odwadniających,
- c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się w przypadku braku innych rozwiązań, zarurowanie i przeprowadzanie pod powierzchnią terenu cieków naturalnych oraz rowów odwadniających nie wyznaczonych na rysunku planu,
- d) nakazuje się utrzymanie pasów ochronnych wzdłuż cieków naturalnych o minimalnej szerokości pasa terenu 5 m – licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- e) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami, i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) w zakresie przyrody:

- a) nakazuje się ochronę obszaru NATURA 2000 „Góry i Pogórze Kaczawskie” PLH020037,
- b) nakaz zachowania istniejących drzewostanów na terenach rolnych oraz wzdłuż istniejących dróg,
- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz na powierzchniach biologicznie czynnych nakazuje się kształtowanie zieleni w postaci komponowanych układów drzew, krzewów i powierzchni trawiastych z dopuszczeniem elementów małej architektury,

3) w zakresie krajobrazu obejmuje się ochroną historyczne ciągi komunikacyjne, zabudowę, parki i ogrody, osie widokowe i panoramy;

- a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się

- ograniczenie wysokości zabudowy,
- b) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny,
- c) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ich kablowanie dla poprawy standardów funkcjonalnych, estetycznych i krajobrazowych.

2. Zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie środowiska, przyporządkowuje się w następujący sposób tereny przeznaczone pod zabudowę pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej (MW) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U) oraz usługowej (U, UT) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w terenach produkcyjno – technicznych i usług (P/U) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów usługowych;
- 5) w terenach sportu i rekreacji (US) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 6) Dla pozostałych terenów nie przyporządkowuje się do żadnej kategorii zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 7) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 4U, 1UKs należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W obszarze planu w ramach użytkowania uzupełniającego dotyczącego możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość budowy masztów telefonii komórkowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze planu znajduje się teren cmentarza, na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną w odległości 50m od granic tego terenu;

§9.1. Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Komarno, w tym obszarze znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków (numeracja zgodna z rysunkiem planu):

- 1) Kościół parafialny pw. Św. Jana Chrzyciela (Nr rej. 1407 z dnia 23.09.1965r.);
- 2) Cmentarza przykościelny (Nr rej. 1113J z dnia 3.11.1992 r.);
- 3) Kościół poewangelicki, obecnie filialny pw. Św. Józefa (Nr rej. 1408 z 23.09.1965 r.);
- 4) Pałac nr 1 (Nr rej. 914/J z 30.05.1988 r.);
- 5) Park przypałacowy (Nr rej. 859/J z 4.02.1985 r.).

2. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) strefę ochrony historycznego zespołu ruralistycznego;
- 2) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne (AZP 83/17 – osada śred. XIV-XV),
- 4) strefę obserwacji archeologicznej.

2. Granice strefy ochrony historycznego zespołu ruralistycznego oraz granice strefy obserwacji archeologicznej pokrywają się - są tożsame ze sobą.

3. W granicach strefy ochrony historycznego zespołu ruralistycznego obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycje zieleni, należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej

zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;

- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;

należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

4. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych odpowiednim symbolem na rysunkach planu – załącznik nr1A i załącznik nr 1B.

5. Dla wskazanych na rysunku planu budynków i obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty zabytkowe – należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w przypadku gdy uległ znaczącym zmianom;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów w elewacji zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi w zakresie geometrii i podziałów, widoczne elementy instalacji technicznych oraz elementy reklamy należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
- 5) Dla budynków wskazanych w gminnej ewidencji ustala się nakaz zachowania wystroju budynków w zakresie wyglądu ich elewacji, w szczególności elementy wykonane w technice szachulcowej.
- 6) W przypadku przebudowy, odnowy takich budynków należy stosować tradycyjne i naturalne materiały nawiązujące do historycznego wyglądu tych budynków.

6. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) na obszarze ujętym w wykazie zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa
- 2) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.
- 3) Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych stanowisk archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 1. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej która jest tożsama ze strefą ochrony historycznego zespołu ruralistycznego - wskazana na rysunku planu na załączniku nr 1a i 1b w której obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

2. W obrębie strefy obserwacji archeologicznej wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny:
 - a) dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL, 1(b)KDL, 2 KDL,
 - b) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - c) usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US, 2US.
- 2) w granicach przestrzeni publicznych w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni.

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) dopuszcza się scalenie i podziały nieruchomości;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;

- 3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów o przeznaczeniu podstawowym MN:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° - 90°.
- 4) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów:
 - a) minimalną wielkość działki: 4,0m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 2,0m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 45° - 90°
- 5) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg, terenów infrastruktury technicznej.

§13.1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) sieci i przyłączy elektroenergetycznych;
 - b) sieci i przyłączy wodnych i kanalizacyjnych;
 - c) sieci i przyłączy zaopatrzenia w gaz;
 - d) sieci telekomunikacyjnych.
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z gminnej sieci wodociągowej, natomiast na terenach planowanej zabudowy, na których brak jest możliwości przyłączenia, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

3. Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odbiór ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) utrzymanie istniejących elementów kanalizacji sanitarnej, w tym sieci magistralnych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
- 3) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi.

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

- 1) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren działki lub na teren inwestycji;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę poza poszczególne tereny pod warunkiem realizacji kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się retencję wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji pod warunkiem późniejszego ich wykorzystania między innymi do celów gospodarczych, pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.

5. Dla istniejących sieci energetycznych ustala się:

- 1) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i modernizacji dla zapewnienia zasilania,
- 2) dopuszczenie budowy dodatkowych stacji transformatorowych.

6. Plan dopuszcza budowę nowych sieci elektroenergetycznych SN i nn na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych.

7. W zakresie paliw gazowych plan dopuszcza:

- 1) budowę nowych sieci gazowych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej;
- 2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych;
- 3) budowę dystrybucyjnej sieci gazowej.

8. Dla obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) utrzymanie oraz ewentualną ich przebudowę, rozbudowę i modernizację,
- 2) plan dopuszcza budowę nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych.
- 3) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń telekomunikacji bezprzewodowej w tym masztów telefonii komórkowej pod warunkiem:
 - a) sytuowania masztów poza obszarami chronionymi środowiska przyrodniczego,
 - b) sytuowanie masztów poza obszarami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w odległości min. 200m od granic takich terenów.

9. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

§14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej w liczbie:
 - a) 1 m.p. – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 m.p. – jeżeli liczba miejsc wynosi więcej niż 16.
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami z zastrzeżeniem pkt 3):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej,
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2) nie obowiązują dla usług towarzyszących, usytuowanych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) miejsca postojowe o których mowa w pkt 2), należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) ustalenia dotyczące miejsc parkingowych w punktach 1, 2, nie obowiązują w przypadku kiedy ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

§15.1. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem pkt 2),
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) usługi towarzyszące dopuszcza się
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: KDL, KDW,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) Na terenie oznaczonym symbolem 7MN, 9MN, 10MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) tereny 7MN, 9MN, 10MN, 11MN znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 7MN, 9MN, 10MN, 11MN znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 10,00m dla istniejących budynków gospodarczych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
- f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z poddaszem użytkowym,
- g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
- h) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
- i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
- j) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.

7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 22MN – 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi towarzyszące,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych: KDW,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 5) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości w odległości 5,0m od linii rozgraniczających dróg,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z poddaszem użytkowym,

- g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - j) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
- 8) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z §12 uchwały.

3. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **24MN – 31MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: KDL, KDW,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren 31MN znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - b) teren 31MN znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 10,00m dla istniejących budynków gospodarczych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
 - a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z poddaszem użytkowym,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
 - d) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - e) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

4. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **32MN – 41MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) usługi nieuciążliwe,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: KDL, KDW,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 36MN, 39MN, znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) tereny 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii pozostałych dróg,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 10,00m dla istniejących budynków gospodarczych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z poddaszem użytkowym,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - j) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

5. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **42MN - 53MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren 48MN znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 4.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 43MN, 45MN, znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) tereny 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1a - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 10,00m dla istniejących budynków gospodarczych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
 - 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: – zgodnie z §12 uchwały.
- 6. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 54MN - 83MN ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna.
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych:
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren 60MN, 61MN oraz część terenu 62MN znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 4.
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) Na terenie oznaczonym symbolem 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 70MN, 76MN, 77MN, 80MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) tereny 55MN, 56MN, 59MN, 61MN, 62MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 70MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 43MN55MN, 56MN, 59MN, 61MN, 62MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 70MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
 - d) na terenie 79MN znajduje się stanowisko archeologiczne – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 6 uchwały.
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,

- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 10,00m dla istniejących budynków gospodarczych,
 - do 7,0m dla nowoprojektowanych budynków gospodarczych,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do 2 z poddaszem użytkowym,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - j) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały,

7. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **84MN - 110MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy,
 - c) zieleni,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych:
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 91MN, 92MN, 97MN, 108MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) tereny 84MN, 85MN, 87MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 96MN, 97MN, 99MN, 100MN, 101MN znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 84MN, 85MN, 87MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 96MN, 97MN, 99MN, 100MN, 101MN znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1b - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,0m dla istniejących budynków mieszkalnych,
 - do 8,0m dla projektowanych budynków mieszkalnych,
 - do 7,0m dla budynków gospodarczych,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 15,00m,
 - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,

-- dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.

i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych i garaży:

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.

7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

8. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) zabudowa gospodarcza;

b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy;

c) zieleni;

d) infrastruktura techniczna.

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy gospodarczej;

b) dopuszcza się możliwość rozbioru istniejącej zabudowy gospodarczej;

c) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej: drogi powiatowej 1KDL

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.

b) teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.50;

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- do 12,0m dla budynku mieszkalnego,

- do 5,00m dla budynków gospodarczych,

e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. pkt 2) uchwały,

f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00m,

g) ustala się dopuszczalne formy dachów :

- dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- dopuszcza się kształtowanie dachów mansardowych,

- dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.

7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

9. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM – 12RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) zabudowa związana z obsługą gospodarstw rolnych,

b) budynki gospodarcze,

c) infrastruktura techniczna.

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

a) tereny znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.

b) tereny znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – załącznik 1a, 1b - w odległości 5,0m od linii rozgraniczających dróg KDW, KDg ,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.20,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 8,00m dla budynków mieszkalnych,
 - 10,0m dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – nie ustala się,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych do 15,00m,
 - budynków gospodarczych do 25,0m.
 - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków gospodarczych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni.
 - jednospadowe o nachyleniu połaci w zakresie 0 – 5 stopni.
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się.

10. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UKs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sakralnych (kościół);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) na terenie – cmentarz (zabytkowy cmentarz przykościelny);
 - b) miejsca postojowe, dojazdy;
 - c) zieleni urządzona;
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
 - b) dopuszcza się modernizację istniejących budynków – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - c) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDW.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków – zasady ochrony zgodnie z §9 ust. 2.
 - b) Teren znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego - obowiązują ustalenia §10 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - c) tereny znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie ustala się,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – nie ustala się,
 - ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej – nie ustala się.

11. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U – 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - nieuciążliwa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo;
 - b) miejsca postojowe, dojazdy;
 - c) zieleni;
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 4U znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia w §10 ust. 5 niniejszej uchwały,
 - b) tereny 2U, 4U, 5U, 6U znajdują się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - c) tereny 2U, 4U, 5U, 6U znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg ,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60;
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.10;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1 miejsce na 30 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi, przy powierzchni mniejszej niż 30m² - co najmniej 1 miejsce.
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - w przypadku wyznaczenia liczby stanowisk postojowych w ilości większej niż 16 ustala się obowiązek wyznaczenia co najmniej 2 miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) ustala się dopuszczalne formy dachów :
 - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się kształtowanie dachów mansardowych,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12. ust. 1.

12. Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT – 7UT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – nieuciągliwa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo;
 - b) miejsca postojowe, dojazdy;
 - c) zieleń;
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren 6UT znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - b) tereny 6UT znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 1a w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg ,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 0.60;
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.10;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;

f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1 miejsce na 30 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi, przy powierzchni mniejszej niż 30m² - co najmniej 1 miejsce.

- w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,

- w przypadku wyznaczenia liczby stanowisk postojowych w ilości większej niż 16 ustala się obowiązek wyznaczenia co najmniej 2 miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) ustala się dopuszczalne formy dachów :

- dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- dopuszcza się kształtowanie dachów mansardowych,

- dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.

7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12. ust. 1.

13. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) miejsca postojowe, dojazdy;

b) zabudowa socjalno – administracyjna;

c) zieleni;

d) infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolno stojących;

b) obsługa komunikacyjna z drogi:

- dla terenu 1US z drogi KDW,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – załącznik o uchwały nr 1a - w odległości 5,0m od linii rozgraniczających dróg,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej do której zalicza się nawierzchnia boiska, murawa,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0m,

d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- nie ustala się,

- w przypadku wyznaczenia liczby stanowisk postojowych w ilości większej niż 16 ustala się obowiązek wyznaczenia co najmniej 2 miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową,

- w formie placu postojowego realizowanego w obrębie terenu,

e) ustala się dopuszczalne formy dachów :

- dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,

- płaskie jednospadowe o nachyleniu w zakresie 0 -5 stopni.

14. Dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U, 2P/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) mieszkalnictwo,

b) miejsca postojowe, dojazdy,

c) zieleni,

d) infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy techniczno-produkcyjnej w formie budynków wolnostojących,

b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,

- c) dopuszczenie wydzielenia w budynkach usługowych części mieszkalnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
- d) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej 1KDL,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60;
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości: 1 miejsce na każde 30m² powierzchni wewnętrznej budynków produkcyjno – technicznych lub 30m² powierzchni usługowej w budynkach usługowych,
 - w formie placu postojowego realizowanego w obrębie działki budowlanej,
 - w przypadku wyznaczenia liczby stanowisk postojowych w ilości większej niż 16 ustala się obowiązek wyznaczenia co najmniej 2 miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - płaskie o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.

15. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń,
 - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną KDW.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren ujęty w rejestrze zabytków – obowiązują przepisy odrębne.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie ustala się,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się
 - c) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: nie ustala się,
- 6) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12.1.

16. Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/UT – 6MN/UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług turystyki,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
 - b) zieleń;
 - c) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych:
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1 uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren 3MN/UT znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - b) teren 3MN/UT znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1a) w odległości:

- 7,0m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 1KDL,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 8,00m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - 6,00m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny lub 1 miejsce na 30 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi, przy powierzchni mniejszej niż 30m² - co najmniej 1 miejsce.
 - w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej w usługach dla klientów i co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzenia i transportu,
 - w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - miejsca postojowe zaopatrzone w kartę parkingową – w przypadku wydzielenia więcej niż 3 miejsca postojowe dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
 - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn.
 - i) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków usługowych, gospodarczych i garaży:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12.1.

17. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU, 2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkalnictwo,
 - b) komunikacja,
 - c) zieleni,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
 - c) obsługa komunikacyjna – z dróg wewnętrznych KDW i gospodarczych KDg,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu 1RU znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
 - b) część terenu 1RU znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 7 uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60;
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.20;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości: 1 miejsce na każde 30m² powierzchni,
 - w formie placu postojowego realizowanego w obrębie działki budowlanej,
 - f) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - płaskie jednospadowe.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – parkowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa (istniejąca),
 - b) ciągi piesze,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki.
 - b) nakaz ochrony istniejących drzew,
 - c) na terenie dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,0m., oraz ogólny dostęp terenu,
 - c) do istniejące budynki mieszkalne – do zachowania, z zakazem ich rozbudowy,
 - d) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków zasady ochrony zgodnie z §9 ust. 2.
 - b) na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia w §10 ust. 5 niniejszej uchwały,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ze względu na zakaz zabudowy nowych obiektów oraz zakaz rozbudowy istniejących – nie ustala się.

19. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z obsługą funkcji podstawowej.

20. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL- 44ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi leśne,
 - b) urządzenia melioracyjne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie 3ZL, 4ZL znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków zasady ochrony zgodnie z §9 ust. 2.

21. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R – 12R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi gospodarcze,
 - b) urządzenia melioracyjne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

22. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy istniejących rowów odwadniających,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna szerokość jezdni 6,0m,
 - d) w obszarze zainwestowanym dopuszcza się budowę chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - e) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,

- f) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- g) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

23. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy istniejących rowów odwadniających,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna szerokość jezdni 5,5m,
 - d) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

24. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m, w przypadku braku możliwości utrzymania takiej szerokości z powodów ukształtowania terenu, przeszkód naturalnych i innych dopuszcza się mniejszą szerokość,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - d) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

25. Dla terenów dróg gospodarczych i obsługi rolniczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDg** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg gospodarczych i obsługi rolniczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0m, w przypadku braku możliwości utrzymania takiej szerokości z powodów ukształtowania terenu, przeszkód naturalnych i innych dopuszcza się mniejszą szerokość,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

26. Dla terenów dróg pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg pieszo - jezdnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie ustala się,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych oraz działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi,
- c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

27. Dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem zaopatrzenia w wodę,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z potrzebami technicznymi tych urządzeń.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.)

- 1) w wysokości 0,1% dla terenów:

- a) KDD - dróg dojazdowych,
 - b) W - infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę);
 - c) WS - wód powierzchniowych;
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

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

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Janowice Wielkie.

UZASADNIENIE

Do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie – dla obrębu Komarno

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz 778 z późn. zm.).

1. Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwał

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komarno w gminie Janowice Wielkie sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XIV/77/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komarno w Gminie Janowice Wielkie, określając jednocześnie granice terenów objętych planem na załączniku graficznym do uchwały. Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 nr 199 z późn. zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego które kończy procedurę sporządzenia w/w planu miejscowego i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14 i 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem podjęcia niniejszej uchwały jest umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu, którego głównym przeznaczeniem są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejące i projektowane, tereny zabudowy o charakterze zagrodowym - głównie istniejącej, tereny usług nieuciążliwych – głównie turystyki, komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej a także zasady gospodarowania terenami otwartymi - leśnymi i rolniczymi oraz uaktualnienie do obecnych przepisów ustaleń planu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 1900ha położony jest w północno-zachodniej części gminy Janowice Wielkie, na północ od drogi krajowej nr 3 (ul. Wrocławska), pomiędzy gminą Jelenia Góra, Świerzawa oraz Wojcieszycy.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany miejscowy plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został przekazany organom właściwym do opiniowania i uzgadniania w celu wyrażenia stanowiska o przyjętych w nim rozwiązaniach.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącego i planowanego zainwestowania wraz z obsługą komunikacyjną tych terenów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zmianami).

1. Plan uwzględnia i realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób następujący:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:

linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia (funkcji) terenu, lokalizacji zieleni urządzonej, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, ogrodzeń oraz urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) ochrony zespołów zieleni oraz rozbudowę systemu przyrodniczego o nowe jego elementy, w tym m.in. o zespoły zieleni urządzonej oraz zachowanie istniejących enklaw zieleni naturalnej,

c) pozostawienie wszystkich kompleksów leśnych w nienaruszonym zakresie terenowym (plan nie przewiduje zmiany sposobu użytkowania terenów leśnych na cele nieleśne,

d) nakaz – w miarę możliwości - podłączania nowej zabudowy do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez:

a) kształtowanie rozwiązań przestrzenno - architektonicznych;

b) wprowadzenie strefy ochrony:

- historycznego zespołu budowlanego, utworzonego wokół kościoła oraz zespołu pałacowego,

- historycznego zespołu ruralistycznego, utworzonego wokół najstarszej części wsi, posiadającej czytelny układ wiejski z zachowanymi budynkami zabudowy zagrodowej,

c) wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony w/w zespołów, ochrony krajobrazu kulturowego oraz poszczególnych budynków znajdujących się gminnej ewidencji zabytków,

d) ochronę zabytków archeologicznych wraz z ustaleniami dotyczącymi ich ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – opracowany dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo – jezdne, place publiczne oraz tereny zieleni urządzonej publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego, w tym

przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Janowice Wielkie, ogłoszeń w prasie i obwieszczeń na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu dyskusji publicznej oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy w Janowicach Wielkich;
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz 199 z późn. zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Janowice Wielkie wziął pod uwagę interesy publiczne oraz interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków, po czym projekt podlegał dalszej procedurze wynikającej z przepisów.

3. W przypadku uzyskanych opinii: opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz zawierały uwagi do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu. Analiza tych uwag wykazała zasadność uwzględnienia części z nich. Wprowadzone zmiany do projektu planu nie spowodowały/spowodowały konieczności ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego opiniowania.

2. W przypadku uzyskania uzgodnień: wszystkie uzgodnienia były pozytywne, natomiast ze względu na ponowiono/nie ponowiono uzgodnienia projektu z

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2017 r. do 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy, termin składania uwag do wyłożonego projektu planu wyznaczony został do dnia 2017 r. W podanym przez Wójta w terminie do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie.

Przeprowadzona analiza, o której mowa w art. 32 ust. 2, ustawy o pizp, przyjęte przez Radę Gminy w Janowicach Wielkich Uchwałą nr r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy (w przypadku obszaru niniejszego planu - uchwała Nr w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Komarno). W uchwale tej stwierdzono m.in., że miejscowe plany uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają stopniowej aktualizacji w zakresie dostosowania do wymogów obecnej ustawy o pizp. Działania związane z aktualizacją planów miejscowych następują poprzez realizację podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do ich realizacji. Sporządzenie niniejszego planu stanowi realizację powyższych postulatów.

Ustalenia zawarte w projekcie mpzp nie naruszają polityki przestrzennej gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie uchwalonego Uchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26 marca 2015 r. – i są z nimi zgodne.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

- 1) ustalenia planu mające wpływ na dochody własne gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych dotyczą gruntów o powierzchni około 1,0ha; grunty te zyskają na wartości.
- 2) plan wprowadza zmiany w zakresie przeznaczenia terenów (analizując ustalenia obowiązujących planów na obszarze obrębu Komarno) dla terenów o łącznej powierzchni
- 3) w przypadku przejęcia przez gminę planowanych dróg dojazdowych o łącznej długości 1,5 km. i powierzchni 9840m² koszt ich wykonania to 1782216,0PLN,
- 4) W związku z uchwaleniem niniejszego planu po stronie gminy wystąpią wydatki związane z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, t.j. sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej o łącznej długości około 1,0km. Koszt inwestycji wyniesie 1526002,05PLN.

Uchwała niniejsza z chwilą wejścia w życie stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

5. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Proponowane zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dotyczą wprowadzanej zabudowy, a także elementów komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach tej struktury zostały zaproponowane tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, zabudowę i tereny usług (głównie turystyki), usług sportu i rekreacji, komunikację drogową. Założenia programowe, jakie zostały wykorzystane przy sporządzeniu projektu planu bazowały głównie na ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uchwalone uchwałą Nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26 marca 2015 r.

Rada Gminy stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

6. Różnice pomiędzy dotychczasowym i projektowanym stanem prawnym.

Niniejsza uchwała pozostawia dotychczasowe zainwestowanie (obszarami wiodącymi z funkcjami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usług turystyki, sportu i rekreacji, towarzysząca komunikacja drogowa oraz infrastruktura techniczna) oraz uaktualnia ustalenia w zakresie terenów zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zainwestowanie w dotychczasowych obowiązujących zamianach planu, poprzez dostosowanie do aktualnych potrzeb i wymogów prawnych. Tereny dotychczas przeznaczone pod zainwestowanie zachowują swoje przeznaczenie na cele budowlane.

7. Uzgodnienia i konsultacje

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Komarno w gminie Janowice Wielkie, przed przedłożeniem go Radzie Gminy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania

na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016, poz. 353, z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał stosowne pozytywne opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 2017 r. do 2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a dnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 2017 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, wniesione przez Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy w dniu 2017 r. Dotyczyła ona

Wykaz nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2 do uchwały. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły/nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Wykazy uzyskanych opinii i uzgodnień oraz uwag wniesionych do projektu planu zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). W planie nie przeznaczono gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Do projektu planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Janowice Wielkie. Opracowanie to zostało poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Ponadto w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu zawarto analizę i ocenę uwarunkowań ekofizjograficznych obszaru.

8. Rozdzielnik dla odbiorców wewnętrznych i zewnętrznych

- Rada Gminy J.W.
- a/a