

**Uchwała Nr XXXIII/156/2017**  
**Rady Gminy w Janowicach Wielkich**  
**z dnia 30.11.2017 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obrębu Komarno w gminie Janowice Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) 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, 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 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, ze względu na brak takiej potrzeby;
- 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 zagłady oraz ich stref ochronnych;
  - 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

**§4.** 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) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozgraniczających którym mowa rozgraniczających §1 niniejszej uchwały;
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i numerem;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których RP jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące rozgraniczających regulowanej dziedzinie;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi – w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może stanowić wyłącznie przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub istniejące na danym terenie w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, realizowane wg. następujących zasad:
  - a) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 45% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
  - b) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 45% powierzchni działki lub terenu,
  - c) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 45% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków znajdujących się na działce lub terenie,
  - d) powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich rodzajów funkcji uzupełniających;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy lokalizować elewacje budynków – co najmniej 50% ściany budynku; dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię ryzalitów, wykusy, portyków, schodów zewn. Tarasów balkonów i daszków, linia ta nie dotyczy:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) urządzeń terenowych komunikacji,
  - d) osłon śmietnikowych.
- 8) 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; w przypadku, kiedy nieprzekraczalna linia zabudowy nie przebiega po linii rozgraniczającej terenu dopuszczalne jest wysunięcie przed tę linię na odległość maksymalnie 2 m części budynku, będących ryzalitami, wykuszami, portykami, gankami, schodami zewn. Tarasami, balkonami i daszkami; linia ta nie dotyczy:

- a) podziemnych części obiektów budowlanych zagłębionych poniżej poziomu terenu,
  - b) obiektów, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) urządzeń terenowych komunikacji,
  - d) portierni,
  - e) osłon śmietnikowych, ogrodzeń.
- 9) usługi - należy przez to rozumieć obsługę firm, obsługę ludności, w tym administrację, finanse, kulturę, opiekę i ochronę zdrowia, oświatę, naukę, gabinety kosmetyczne, fryzjerskie odnowy biologicznej, siłownie, centra szkoleniowe, centra konferencyjne, obsługę turystyki, gastronomię;
- 10) handlu detalicznym – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw;
- 11) rekreacji – należy przez to rozumieć
- a) place zabaw dla dzieci,
  - b) urządzenia terenowe takie jak ścieżki zdrowia, skateparki, trasy dla rowerów i łyżworolek, zbrocza saneczkarskie;
- 12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleni w postaci: parków, zieleńców, skwerów, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, ogrody, sadzawki itp.;
- 13) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia nie większym niż 10 stopni;
- 14) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 15) sieciach dystrybucyjnych – należy przez to rozumieć sieci wraz z przyłączami, obsługujące obszar planu;
- 16) maksymalna wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od średniego poziomu terenu w miejscu lokalizacji budynku, do najwyższego punktu przekrycia budynku;
- 17) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## **Rozdział 2 PRZEPISY OGÓLNE**

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

- 9) przepisów odrębnych;
- 10) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 11) 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.

## **§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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,
  - 2) następujące zakazy:
    - a) lokalizacji nośników reklamowych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
  - 3) następujące dopuszczenia:
    - a) budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych nie 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.
2. Nowe budynki, z wyjątkiem ich podziemnych części zagłębionych poniżej poziomu terenu oraz obiektów uzbrojenia terenu, osłon pojemników na odpady (śmietników) wiat przystankowych, należy lokalizować na obszarze wyznaczonym obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
  - 1) ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - 2) utrzymanie dotychczasowych gabarytów;
  - 3) utrzymanie formy dachów.
4. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej.
5. Dopuszcza się sytuowanie budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
7. Zabudowę należy sytuować w odległości minimum 5m od granicy ulic wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi.
8. W przypadku ustaleń dotyczących kształtowania dachów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podane parametry w ustaleniach szczegółowych należy odczytywać dla dachów nad bryłą główną budynku, nie dotyczą one zadaszeń tarasów i werand, ganków przedwejściowych, dobudowanych garaży i wiat – w tych przypadkach plan dopuszcza zastosowanie dachów płaskich o nachyleniu w zakresie od 0 do 15 stopni – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

9. W zakresie elewacji budynków zabudowy mieszkaniowej oraz garaży jej towarzyszących oraz zabudowy usługowej plan ustala – elewacje tynkowe o niejaskrawej kolorystyce, o maksymalnie dwóch kolorach użytych na jednym budynku lub ceglane, dopuszcza się zastosowanie drewna, okładzin z kamienia naturalnego lub podobnych do nich.

## **§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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) dopuszcza się w przypadku braku innych rozwiązań, zarurowanie cieków i rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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) 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, dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej (MW) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki (MN/UT) jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) w terenach zabudowy usług turystyki (UT) – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 5) w terenach produkcyjno – technicznych i usług (P/U) - jak dla terenów usługowych;
- 6) w terenach sportu i rekreacji (US) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 7) Dla pozostałych terenów nie przyporządkowuje się do żadnej kategorii zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 8) 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. Zasady kształtowania krajobrazu**

1. W obrębie wydzielonych terenów należy realizować zabudowę o zbliżonym gabarycie, formie i pokryciu dachu.

2. Forma architektoniczna budynków – zgodnie z ustaleniami rozdziału III.

### **§10. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

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 Chrzciciela (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.);

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

2. 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.

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 kompozycję 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 rewaloryzacyjnym, 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;

5) 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.

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

4. Ustanawia się ochronę konserwatorską dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

wskazanych odpowiednim symbolem na rysunkach planu – załącznik nr 1A 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. 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.

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

## **§11. Wymagania wynikające z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Plan ustala dopuszczenie scalenie i podział nieruchomości;

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

- 1) dla terenów o symbolach MW, MN, MN/UT:
  - a) zabudowa szeregowa – 250m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa bliźniacza – 500m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowa wolnostojąca – 1000m<sup>2</sup>,

- 2) dla terenów o symbolach UT – 1500m<sup>2</sup>
- 3) dla terenów o symbolach U, US – 200m<sup>2</sup>,

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

- 1) dla terenów o symbolach MW, MN, MN/UT:
  - a) zabudowa szeregowa – 6m,
  - b) zabudowa bliźniacza – 10m,
  - c) zabudowa wolnostojąca – 20m,

2) dla terenów o symbolu UT – 20m,

3) dla terenów o symbolach U, US – 10m,

4. Dla terenów niewymienionych w ust. 2. i 3. obowiązuje minimalna powierzchnia działki 4,0m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki 2,0m.

5. Dopuszcza się wydzielenie dróg innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej – minimum 8,0m,
- 2) ścieg na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5 x 5m,
- 3) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,5m x 12,5m,

6. Obowiązuje kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 77 – 90 stopni.

7. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

### **§13. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) sieci i przyłączy elektroenergetycznych;
- 2) sieci i przyłączy wodnych i kanalizacyjnych;
- 3) sieci i przyłączy zaopatrzenia w gaz;
- 4) 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.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie dostawy wody (ujęcia indywidualne), zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków (szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe biologiczne oczyszczalnie ścieków) – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na całym obszarze planu ustala się zakaz odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni



ścieków wykorzystujących drenaż rozsączający.

**6.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjno – odparowujących lub na własny teren nieutwardzony działki;
- 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.

**7.** Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i modernizacji dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych;
- 2) nowe linie elektroenergetyczne oraz rozbudowę i modernizację istniejących linii należy realizować jako kablowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8.** W zakresie paliw gazowych plan dopuszcza budowę oraz rozbudowę i modernizację dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9.** W zakresie zaopatrzenia w ciepła dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi, niepowodującymi ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

**10.** Dla obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) plan dopuszcza budowę nowych sieci telekomunikacyjnych kablowych oraz urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) 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.

**11.** W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów - obowiązują przepisy odrębne.

#### **§14. Warunki zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**1.** Obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowiąc będą:

- 1) droga powiatowa nr 2749D i 2750D oznaczona symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 2) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, KDD, 3KDD, 4KDD;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 13bKDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW.
- 4) drogi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX.
- 5) drogi gospodarcze i obsługi rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg, 8KDg, 9KDg, 10KDg, 11KDg, 12KDg, 13KDg, 14KDg, 14bKDg, 15KDg, 16KDg, 17KDg, 18KDg, 19KDg, 20KDg, 21KDg, 22KDg, 23KDg, 24KDg, 25KDg, 26KDg, 27KDg, 28KDg, 29KDg, 30KDg, 31KDg.
- 6) wewnętrzne ulice dojazdowe, niewydzielone na rysunku planu, dla których należy przyjąć szerokość minimum 8m, a w przypadku ulic nieprzelotowych należy zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,5 x 12,5 m, z zastrzeżeniem, że ustalenia w zakresie parametrów ulic nie dotyczy dojazdów, o których mowa w ust. 2.

2. Na działkach budowlanych dopuszcza się dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz ciągi pieszo – jezdne, zgodnie z przepisami budowanymi ora przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
3. 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 miejsce parkingowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
    - b) 2 miejsca parkingowe – 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 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla pozostałych usług 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> 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 ust. 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
  - 5) ustalenia dotyczące miejsc parkingowych w ust. 1, 2, nie obowiązują w przypadku kiedy ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

### **§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zgodnie z z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach oznaczonych symbolami ZL, ZN, ZP, WS obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy – chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.
3. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

## **Rozdział 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

- §16.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) wbudowane usługi towarzyszące,
    - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych:
  - teren 1MN z drogi 1KDW; 2MN z drogi 1KDL; 3MN z drogi 1KDL, 2KDW, 3KDW; 4MN z drogi 3KDW i 2KDW; 5MN z drogi 3KDW, 6MN z drogi 2KDW i 3KDW, 7MN z drogi 1KDL i 6KDW, 8MN z drogi 5KDW; 9MN z drogi 1KDL, 1KDD i 5KDW; 10MN z drogi 1KDL i 7KDW; 11MN z drogi 1KDL, 1KDD, 2KDD, 2KDX i 3KDX; 12MN z drogi 7KDW i KDg; 14MN z drogi 3KDD, 7KDW, 4KDX i 9KDW; 15MN z drogi 8KDW i 9KDW; 16MN z drogi 9KDW.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
- 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. 4 i 5 niniejszej uchwały;
  - b) tereny 7MN, 9MN, 10MN, 11MN znajdują się (w całości lub częściowo – zgodnie z rysunkiem planu) 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: 0.02,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 10,0m dla budynków mieszkalnych,
    - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
  - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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 połąci 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) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wbudowane usługi towarzyszące,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
  - b) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,
  - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych: dla terenu 22MN z drogi 3KDg; dla 23MN z drogi 3KDD.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
- b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: ze względu na brak przedmiotu w tym zakresie - nie ustala się.
- 6) 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: 0.02,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 10,0m dla budynków mieszkalnych,
    - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
  - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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 połąci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.

3. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wbudowane usługi towarzyszące,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
  - c) zielenią urządzone,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 25MN z drogi 11KDW; dla 26MN z drogi 3KDD, dla 27MN z drogi 11KDW, 12KDW, 3KDD i 14KDW; dla 28MN z drogi 3KDD i 1KDL; dla 29MN z drogi 1KDL, 12KDW i 14KDW; dla 30MN z drogi 1KDL, 14KDW, 11KDW i 15KDW; 31MN z drogi 1KDL, 15KDW, 11KDW i 16KDW.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
  - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren 31MN częściowo znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
  - b) teren 31MN częściowo 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: 0.02,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 10,0m dla budynków mieszkalnych,
    - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - 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 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.
4. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) wbudowane usługi towarzyszące,
    - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
    - c) zielenie urządzone,
    - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
    - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 32MN z drogi 1KDL, 11KDW, 21KDW i 20KDW; dla 33MN z drogi 21KDW i 20KDW, dla 34MN z drogi 1KDL, 2KDD i 17KDW; dla 35MN z drogi 11KDL i 17KDW; dla 37MN z drogi 19KDW i 4KDg; dla 38MN z drogi 4KDg i 5KDg; dla 39MN z drogi 4KDg i 6KDg; dla 40MN z drogi 1KDL, 6KDg i 7KDg.
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
    - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenach oznaczonym symbolem 39MN, 41MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 niniejszej uchwały;
    - b) tereny 32MN, 33MN, 37MN, 39MN, 40MN, 41MN znajdują się (w całości lub częściowo – zgodnie z rysunkiem planu) w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
    - c) tereny 32MN, 33MN, 37MN, 39MN, 40MN, 41MN 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 według załącznika 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: 0.02,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - do 10,0m dla budynków mieszkalnych,
      - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust 3 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.
- 5. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN ustala się:**
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) wbudowane usługi towarzyszące,
    - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
    - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 42MN z drogi 6KDg, dla 43MN z drogi 1KDL, dla 44MN i 45 MN z drogi 8KDg i 9KDg, dla 46MN z drogi 1KDL i 8KDg, dla 47MN z drogi 1KDL, 9KDg i 10KDg, dla 48MN z drogi 1KDL, 10KDg, dla 49MN z drogi 1KDL, 10KDg i 12KDg; dla 50MN i 51MN z drogi 9KDg, 10KDg i 11KDg; dla 52MN z drogi 1KDL, 10KDg i 12KDg; dla 53MN z drogi 1KDL i 9KDg.
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
    - b) nakaz zachowania □standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) teren 48MN znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – zgodnie z §8 ust. 4, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa □kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem 43MN, 44MN, 48MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i 5 niniejszej uchwały;
    - b) tereny 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN znajdują się (w całości lub częściowo – zgodnie z rysunkiem planu) 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 budynków mieszkalnych,
      - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
    - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
    - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
      - główna bryła dachu: 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 połąci 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: **55MN, 56MN, 59MN, 61MN, 60MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 70MN, 71MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN, 83MN** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) wbudowane usługi towarzyszące,
    - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
    - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 55MN z drogi 1KDL i 23KDW, dla 56MN z drogi 22KDW; dla terenu 59MN z drogi 2KDL i 25KDW; dla 60MN z drogi 2KDL; dla 61MN z drogi 2KDL i 5KDX, dla 62MN z drogi 1KDL i 6KDX; dla 63MN z drogi 4KDD, 13KDg i 17KDg; dla 64MN z drogi 2KDL; dla 65MN z drogi 2KDL, 6KDX; dla 66MN z drogi 2KDL; dla 67MN z drogi 2KDL i 20KDg; dla 68MN z drogi 2KDL, 19KDX i 7KDX; dla 70MN z drogi 2KDL, 14KDg i 1KDg; dla 71MN z drogi 4KDD i 14bKDg; dla 72MN i 73MN z drogi 4KDD i 24KDW; dla 74MN z drogi 4KDD, 14bKDg, 15KDg; dla 75MN z drogi 15KDg, 4KDD i 16KDg; dla 76MN z drogi 2KDL, 15KDg, 16KDg i 26KDW; dla 77MN z drogi 2KDL, 19KDg i 20KDg; dla 78MN z drogi 2KDL; dla 79MN z drogi 2KDL i 27KDW, dla 80MN z drogi 2KDL, 26KDW i 27KDW; dla 81MN z drogi 4KDD i 26KDW; dla 82MN z drogi 4KDD i 17KDg, dla 83MN z drogi 4KDD i 8KDX.
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
    - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) tereny 60MN, 61MN, 62MN częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – zgodnie z §8 ust. 4, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa  kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
    - a) Na terenie oznaczonym symbolem 55MN, 65MN, 66MN, 68MN, 76MN, 77MN, 79MN, 80MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 5 i 4 niniejszej uchwały,
    - b) tereny 55MN, 56MN, 59MN, 60MN, 61MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 70MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN znajdują się (w całości lub częściowo – zgodnie z rysunkiem planu) w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały,
    - c) tereny 55MN, 56MN, 59MN, 60MN, 61MN, 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 budynków mieszkalnych,
      - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,

- f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - 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 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,

7. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **84MN, 85MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 94MN, 95MN, 96MN, 97MN, 98MN, 99MN, 100MN, 101MN, 102MN, 103MN, 104MN, 105MN, 106MN, 107MN, 108MN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dla terenu 88MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wbudowane usługi towarzyszące,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 84MN z drogi 3KDL, 9KDX i 29KDW; dla 85MN z drogi 3KDL, 21KDg i 22KDg; dla 86MN z drogi 21KDg i 22KDg; dla 87MN z drogi 22KDg i 23KDg, dla 88MN z drogi 28KDW, 22KDg i 23KDg; dla 89MN z drogi 28KDW, dla 90MN z drogi 3KDL, 22KDg i 23KDg; dla 91MN z drogi 3KDL, 29KDW i 30KDW; dla 92MN z drogi 3KDL; dla 93MN z drogi 3KDL, 22KDg i 24KDg; dla 94MN z drogi 30KDW, dla 95MN i 96MN z drogi 31KDg; dla 97MN z drogi 3KDL, 24KDg, 31KDW, 32KDW; dla 98MN z drogi 24KDg, 31KDW i 32KDW; dla 99MN z drogi 31KDW, 33KDW i 25KDg, dla 100MN z drogi 3KDL, 31KDW i 33KDW; dla 101MN z drogi 3KDL i 31KDg; dla 102MN z drogi 26KDg i 31KDg; dla 103MN z drogi 26KDg i 34KDW; dla 104MN z drogi 34KDW; dla 105MN z drogi 27KDg i 34KDW; dla 106MN z drogi 3KDL, 27KDg, 28KDg; dla 107MN z drogi 27KDg, 28KDg i 29KDg; dla 108MN z drogi 27KDg, 29KDg i 30KDg.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
  - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 90MN, 91MN, 95MN, 99MN znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i 5 niniejszej uchwały;
  - b) tereny 84MN, 85MN, 87MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 95MN, 96MN, 97MN, 99MN, 100MN, 101MN znajdują się (w całości lub częściowo – zgodnie z rysunkiem planu) w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
  - c) tereny 84MN, 85MN, 87MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 95MN, 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: 0.02,



- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - do 10,0m dla budynków mieszkalnych - z wyjątkiem terenu 88MN gdzie w przypadku budowy budynku wielorodzinnego dopuszcza się 3 kondygnacyjne budynki do wysokości 11,0m,
  - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust 3. uchwały,
- g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 20,00m,
- h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
  - główna bryła dachu: 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) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa gospodarcza;
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy;
  - c) zieleni urządzona;
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy gospodarczej;
  - c) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg: 1KDL, 21KDW, 23KDW.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
  - b) 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 budynków mieszkalnych,
    - do 5,00m dla budynków gospodarczych,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 25,00m,
  - 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, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, (zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w tym budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, zabudowa służąca produkcji rolniczej, tereny upraw ogrodnich);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) miejsca postojowe, dojazdy,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: dla 1RM z drogi 1KDW, dla 2RM z drogi 1KDL, 4KDW, dla 3RM z drogi 1KDL i 5KDW, dla 5RM z drogi 1KDX, dla 6RM z drogi 2KDW i 7KDW, dla 7RM z drogi 1KDL i 17KDW, dla 8RM z drogi 4KDg, dla 9RM z drogi 2KDg, dla 10RM z drogi 3KDD, dla 11RM z drogi 3KDD i 11KDW, dla 12RM z drogi 8KDg, dla 13RM z drogi 6KDg i 7KDg, dla 14RM z drogi 8KDg i 9KDg, dla 15RM z drogi 9KDg, dla 16RM z drogi 19KDg, dla 17RM z drogi 30KDW i 31KDg.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) Na terenie oznaczonym symbolem 7RM, znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i 5 niniejszej uchwały,
  - b) tereny 2RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 12RM, 13RM, 14RM, 16RM znajdują się częściowo w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały,
  - c) tereny 2RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 12RM, 13RM, 14RM, 16RM znajdują się częściowo 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 7,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL oraz 5,0m od pozostałych dróg,
  - 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:
    - 8,0m dla budynków mieszkalnych,
    - 10,0m dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą,
    - 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży.
  - 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.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług sakralnych (kościół);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) na terenie – cmentarz (zabytkowy cmentarz przykościelny);

- b) miejsca postojowe, dojazdy;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
  - b) dopuszcza się modernizację istniejących budynków – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - c) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL i 2KDL.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
  - b) 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 §10 ust. 1.
  - 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
  - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – nie ustala się.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

**11.** Dla terenów zabudowy usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
- a) usługi,
  - b) handel detaliczny i hurtowy,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) mieszkalnictwo – w postaci budynków wolnostojących lub wydzielonych lokalach mieszkalnych,
  - b) miejsca postojowe, dojazdy;
  - c) zieleń urządzona,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących;
  - c) obsługa komunikacyjna – dla terenu 1U, 3U, 4U z drogi 1KDL, dla terenu 2U z drogi 1KDL i 21KDW, dla terenu 5U, 6U z drogi 2KDL.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
  - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 4U znajduje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia w §10 ust.4 i 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 – z wyjątkiem terenu 6U gdzie dopuszcza się sytuowanie linii zabudowy w linii rozgraniczającej ten teren od terenu drogi 2KDL,

- 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 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi, przy powierzchni mniejszej niż 30m<sup>2</sup> - 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 stosowanie naczółków oraz lukarn.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – nieuciążliwa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo - w postaci budynków wolnostojących lub wydzielonych lokalach mieszkalnych,
  - b) garaże, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
  - c) dopuszczenie budowy wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) dopuszczenie wydzielenia lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
  - e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: dla terenu 1UT z drogi 4KDD, 17KDg i 18KDg, dla 2UT z drogi 4KDD, dla 3UT z drogi 4KDD; dla 4UT i 5UT z drogi 19KDg; dla 6UT z drogi 24KDg; dla 7UT z drogi 34KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
  - b) 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 - w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, 2KDL 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: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do 9,0m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
    - do 7,0m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych pod usługi, przy powierzchni mniejszej niż 30m<sup>2</sup> - 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 stosowanie naczółków oraz lukarn.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji,
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) miejsca postojowe, dojazdy;
    - b) zabudowa socjalno – administracyjna;
    - c) zieleń urządzona;
    - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7. uchwały,
    - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolno stojących;
    - c) obsługa komunikacyjna - z drogi 12KDW.
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały,
    - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej.
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: nie ustala się ze względu na brak przedmiotu w tym zakresie;
  - 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 rozgraniczającej drogi 12KDW,
    - 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.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) dla terenu 2P/U mieszkalnictwo,
  - b) miejsca postojowe, dojazdy,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,

- b) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy techniczno – produkcyjnej, magazynowej, usługowej w formie budynków wolnostojących,
- c) ze względu na istniejącą zabudowę produkcyjną i magazynową plan dopuszcza zachowane tej zabudowy, jej modernizację i przebudowę w celu dostosowania jej do potrzeb i możliwości funkcji ustalonych w planie,
- d) na terenie 2P/U dopuszcza się zabudowę mieszkalną w postaci budynków jednorodzinnych z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15% powierzchni tego terenu, lub 15% działki - w przypadku jej wydzielenia,
- e) na terenie 2P/U dopuszcza się wydzielenie części mieszkalnej w istniejących lub planowanych budynkach produkcyjnych i usługowych, pod warunkiem, że wydzielona powierzchnia nie będzie większa niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków,
- f) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej 1KDL, 10KDg.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
  - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren 1P/U znajduje w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
  - b) teren 1P/U 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 drogi 10KDg,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60;
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.10;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjno – technicznej,
    - 60% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
    - w minimalnej ilości: 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków produkcyjno – technicznych lub 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w budynkach usługowych,
    - w formie placu postojowego realizowanego w obrębie działki budowlanej,
    - w przypadku budynków mieszkalnych – 2 miejsca parkingowe na budynek,
    - 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 – jedynie dla zabudowy produkcyjno technicznej i usługowej,
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren cmentarza,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę 1KDL oraz 5KDX.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- a) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały,
- b) teren częściowo 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: nie ustala się
  - c) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: nie ustala się,
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §12.

**16.** Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/UT, 2MN/UT, 3MN/UT, 4MN/UT, 5MN/UT, 6MN/UT, 7MN/UT, 8MN/UT** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług turystyki,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wbudowane usługi towarzyszące,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
  - c) zielenć urządzona,
  - d) usługi sportu i rekreacji,
  - e) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych: dla terenu 1MN/UT z drogi 1KDL; dla 2MN/UT z drogi 25KDW; dla 3MN/UT z drogi 25KDW i 6KDX; dla 4MN/UT z drogi 1KDL, 13KDW i 13bKDW; dla 5MN/UT z drogi 13KDW; dla 6MN/UT z drogi 1KDL i 13bKDW; dla 7MN/UT z drogi 24KDG i 32KDW; dla 8MN/UT z drogi 34KDW,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały;
  - b) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren 3MN/UT i 7MN/UT znajduje się w strefie ochrony historycznego zespołu ruralistycznego – zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 3 uchwały.
  - b) teren 3MN/UT i 7MN/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 i 1b) w odległości:
    - 7,0m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 1KDL oraz w odległości 5,0m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
  - 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 – zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - g) ograniczenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków do 18,00m,
  - h) ustala się dopuszczalne formy dachów budynków mieszkalnych:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo, (w formie zabudowy zagrodowej),
  - b) budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy – w tym ulice wewnętrzne,
  - c) zieleń,
  - d) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
  - b) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, w formie budynków wolnostojących,
  - c) obsługa komunikacyjna: dla terenu 1RU z drogi 3KDD i 20KDW; dla 2RU z drogi 9KDg i 10KDg.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszej uchwały.
- 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) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 1a w 5,0m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60;
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0.20;
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,00m;
  - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: zgodnie z §14. ust. 3 uchwały,
  - g) ustala się dopuszczalne formy dachów:
    - dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
    - płaskie jednospadowe o nachyleniu w zakresie 0 – 5 stopni.
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

**18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W, 2W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń,
  - b) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób zainwestowania i kształtowania terenów - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 uchwały,
  - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych: dla terenu 1W z drogi 1KDL; dla terenu 2W z drogi 9KDg.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1a,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0.9,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: dopuszcza się wysokość zgodną z potrzebami technologicznymi funkcjonowania obiektów i urządzeń,



- f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych – nie ustala się,
- g) ustala się dopuszczalne formy dachów – nie ustala się,
- 7) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §12 uchwały.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – parkowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa (istniejąca),
  - b) ciągi piesze,
  - c) wody powierzchniowe,
  - d) sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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,
  - d) do istniejące budynki mieszkalne – do zachowania, z zakazem ich rozbudowy,
  - e) 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 §10 ust. 1.
  - b) na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia w §10 ust. 4 i 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.

**20.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3S, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** ustala się:

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

**21.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL, 42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny lasów,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 3ZL, 4ZL znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków zasady ochrony zgodnie z §10 ust. 1.
- 4) dojazd – z przyległych dróg i terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**22.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) drogi gospodarcze,
  - b) urządzenia melioracyjne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla części terenu 5R oznaczonego na rysunku planu symbolem „granica terenów z zakazem zabudowy” ustala się zakaz zabudowy;
  - b) dla terenów 4R, 8R, 9R, 10R, 11R ustala się zakaz zabudowy;

- c) na pozostałych terenach dopuszcza się zabudowę rolniczą i zagrodową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) dojazd – z przyległych dróg i terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**23.** Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) drogi gospodarcze,
  - b) wody powierzchniowe.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.
- 4) Dojazd – z przyległych dróg i terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**24.** Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 1bKDL, 1cKDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

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

**25.** Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD, KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) podstawowe 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.

**26.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 13bKDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW**. ustala się:

- 1) podstawowe 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 lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

27. Dla terenów dróg gospodarczych i obsługi rolniczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg, 8KDg, 9KDg, 10KDg, 11KDg, 12KDg, 13KDg, 14KDg, 15KDg, 16KDg, 17KDg, 18KDg, 19KDg, 20KDg, 21KDg, 22KDg, 23KDg, 24KDg, 25KDg, 26KDg, 27KDg, 28KDg, 29KDg, 30KDg, 31KDg ustala się:

- 1) podstawowe 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.

28. Dla terenów dróg pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg pieszo - jezdnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalnie 5,0m.
  - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§17. 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 2017 poz. 1073 ze zm.).

- 1) w wysokości 0,1% dla terenów:
  - a) KDD - dróg dojazdowych,
  - b) KDW – dróg wewnętrznych,
  - c) KDg – dróg gospodarczych,
  - d) KDX – dróg pieszo – jezdnych,
  - e) W - infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę);
  - f) WS - wód powierzchniowych;
  - g) UKs – teren usług kultury (sakralne),
  - h) ZC – teren cmentarza,
  - i) ZL – tereny lasów,
  - j) ZP – tereny parków,
  - k) ZN – tereny zieleni nieurządzonej.
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

### **Do uchwały Nr XXXIII/156/2017 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 30 listopada 2017 r. 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze 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 1900 ha położony jest w północno-zachodniej części gminy Janowice Wielkie, na północ od drogi krajowej nr 3, pomiędzy gminą Jelenia Góra, Świerzawa oraz Wojcieszów.

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.)**

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 o raz 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566) 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 WKZ 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 konieczności powtórzenia procedury planistycznej w zakresie ponownego opiniowania.

2. W przypadku uzyskanych uzgodnień: wszystkie uzgodnienia były pozytywne, natomiast ze względu na korekty związane ze strefami ochrony konserwatorskiej ponowiono uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2017 r. do 22.08. 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy, termin składania uwag do wyłożonego projektu planu wyznaczony został do dnia 05.09.2017 r. W podanym przez Wójta w terminie do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Obydwie dotyczyły kształtowania parametrów zabudowy (uściślenie zapisów związanych z dopuszczonymi dachami budynków oraz ilości dopuszczonych kondygnacji) a także możliwości rozszerzenia zakresu funkcji mieszkaniowej.

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, przyjęta przez Radę Gminy w Janowicach Wielkich Uchwałą nr XXIX/146/2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy. W uchwale tej stwierdzono m.in., że w zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, których wykonanie będzie wynikać z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy lub nowych przepisów prawa. 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 1,0 ha; 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 4,2 tys.ha.

3) w przypadku przejęcia przez gminę planowanych dróg dojazdowych o łącznej długości 1,5 km. i powierzchni 6000m<sup>2</sup> koszt ich wykonania to 1 806 300 PLN,

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 1,5km. Koszt inwestycji wyniesie 2 277 615,0 PLN.

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566).

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 31.07.2017 r. do 22.08.2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a dnia 22.08. 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 05.09.2017 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi, wniesione przez osoby fizyczne. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy w dniu 25.09 2017 r.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko 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 Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jedn.: 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.

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA Gminy Janowice Wielkie W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG**  
dotyczy projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
OBREBU KOMARNO W GMINIE JANOWICE WIELKIE  
**wyłożonego w dniach od 31 lipca 2017 r. do 22 sierpnia 2017 r.**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Wójt Gminy Janowice Wielkie rozstrzyga co następuje:

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Janowicach Wielkich		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1.	04.09.17r	Ochrona danych osobowych	Uwaga dotyczy zmiany parametrów w zabudowy z możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wprowadzenia funkcji usługowej	Dz. nr 60, 62/9, 66/2, 67, 71/1, 72	88MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		X		



2.	05.0 9.17r	Ochrona danych osobowych	Uwaga dotycząca korekty ustaleń dotyczących dopuszczalnej formy dachów budynków mieszkalnych.	Nie wskazano nr działek, a jedynie oznaczenie obszaru	52MN	X		X		
----	---------------	--------------------------	---	---	------	---	--	---	--	--

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

DOTYCZY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU KOMARNO W GMINIE JANOWICE WIELKIE”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Janowicach Wielkich określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem odziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska: modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenów dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetlenia drogowego i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,
- b) urządzenia elektroenergetyczne; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych sieci w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) sieć telekomunikacyjna; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji.

a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innym podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. Ustawą dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego. Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.