

UCHWAŁA NR 118
Rady Gminy w Janowicach Wielkich
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Radomierz w gminie Janowice Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXII/155/2017 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 9 listopada 2017r, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Radomierz w gminie Janowice Wielkie, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Janowice Wielkie, Uchwała Nr VI/22/2015 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 26 marca 2015 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Radomierz w gminie Janowice Wielkie, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu oraz w uchwale Nr XXXII/155/2017 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 9 listopada 2017r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1- rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszące warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej o przebiegu ustalonym na rysunku planu;
- 5) **wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2 Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **RM** - teren zabudowy zagrodowej.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem:

- a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- c) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1000 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu;
- 4) ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, – jak dla terenów mieszkaniowo usługowych określonych w przepisach odrębnych
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył;

- 2) w obszarze opracowania nakazuje się kształtowanie obiektów poprzez nawiązanie formą i detalem architektonicznym do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości.

§ 10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach: otuliny Rudawskiego Paru Krajobrazowego oraz Obszaru Natura 2000 PLH020037 Góry i Pogórze Kaczawskie, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne ciągi pieszo-jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

- 1) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo-jezdnym nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 2 miejsce postojowe na terenie oznaczonym symbolem MN, MU, RM dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych.

5. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zastosowaniu parametru co najmniej 1 miejsca na 500 m² powierzchni użytkowej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

1) ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

a) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się:

- realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
- stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
- modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny;

3) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,

b) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych;

4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się dopuszczenie:

a) gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,

b) powiązania terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,

c) modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;

5) dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

a) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,

b) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów;

6) dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych,

b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących się energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej;

7) dla zaopatrzenia w gaz ustala się realizację sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) rozbudowę i budowę linii energetycznych niskiego i średniego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych,

- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej;
- 9) dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MU1, MU2, MU3, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa usług turystyki.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MU1**- 9,50 m,
 - b) **MU2, MU3**- 10,00 m;
 - 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MU1**- dachy o kącie nachylenia 30° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;
 - b) **MU2, MU3**- dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MU1**- 90%,
 - b) **MU2, MU3**- 50%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,40;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MU1**- 10%,
 - b) **MU2, MU3**- 50%;
 - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MU1**-18m,
 - b) **MU2, MU3**-22 m;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW;
 - 8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1000 m².

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 - MN3, o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- 2. Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 10,00 m;
 - 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków- dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,10- 0,50;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;

- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 18 m;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDW;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1000 m².

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM1- RM3 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa zagrodowa:

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa zgodnie z przepisami odrębnymi, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością rolniczą - gospodarczą;
 - 2) usługi towarzyszące związane z działalnością rolniczą, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) urządzenia towarzyszące;
 - 4) urządzenia komunikacji;
 - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleni urządzone.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) 10,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) dachy strome w formie dwuspadowej lub wielospadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 38° do 45°, w układzie kalenicowym;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 4) intensywność zabudowy 0,10 - 0,60;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowych budynku do 20 m;
- 7) zakaz stosowania dachów o mijających się kalenicach;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

§ 17. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW1.

2. Szerokość drogi zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie ze stanem własności i/lub o parametrze 17,5-6,0 m, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczone na rysunku planu symbolem ZL o przeznaczeniu podstawowym - lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obszar podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy.

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