



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 września 2024 r.

Poz. 4635

UCHWAŁA NR VII/48/24 RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 609, 721) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXIII/533/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 5 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań miasta i gminy Bogatyni, Rada Miejska w Bogatyni uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

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

- 1) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 70 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to

rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 2) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;
- 4) terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej oznaczonym symbolem MU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań,
 - c) zabudowę usługową, obejmującą usługi nieuciążliwe;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy wsi), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii – mikroinstalacje w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 6) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane (zlokalizowane poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych), mogące obejmować:
 - a) chodniki, place i ciągi piesze,
 - b) ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych i pól,
 - e) parkingi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym ukształtowanych w sposób charakterystyczny dla lokalnej tradycji budowlanej: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 8) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku (wysokość z dachem stromym dwuspadowym lub wielospadowym, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku (przy ścianie budynku) do poziomu okapu / kalenicy);
- 10) wysokość elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^o) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 11) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12^o;

- 13) zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) wymiar odległości (w metrach).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, garaże i obiekty gospodarcze, jak też budowle i urządzenia codziennej rekreacji lub sportu i rekreacji, w tym takie elementy zagospodarowania działki jak wiaty ogrodowe, altanki, elementy sztuki ogrodowej i urządzenia obsługi zieleni; dopuszcza się również urządzenia i budowle stacji monitoringu powietrza o parametrach odpowiadających urządzeniom i budowlom infrastruktury technicznej.

6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.

7. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych

§ 5. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) tereny oznaczone symbolami MU, MW i RM podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe i tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) teren oznaczony symbolem 2U podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolem US, ZP i ZP, US podlegają ochronie przed hałasem, jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- 1) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych;
 - b) elektrownie wiatrowe oraz instalacje odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego;
- 2) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;
- 3) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach prowadzonej działalności gospodarczej lub funkcjonowania budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi na tych terenach.

§ 7. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) na terenach przeznaczonych do lokalizacji budynków oraz na terenach przestrzeni publicznej obowiązują następujące zasady kształtowania zieleni:
 - a) zieleń kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania zabudowy, rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego i elementów infrastruktury drogowej,
 - b) zachować zasady kompozycji urbanistycznej,
 - c) dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki od wewnętrznego układu drogowego,
 - d) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej,
 - e) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 2) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków;
- 3) wykluczyć zieleń wysoką (drzewa) i krzewy w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznych 20 kV.

4. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych należy odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenów uwzględniać lokalizację cieków, rowów melioracyjnych i drenażu; zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków, rowów melioracyjnych, w tym poprzez wprowadzenie ich trasy w obszar pasa drogowego; dopuszcza się również zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

6. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się magazynowanie odpadów oraz ich przetwarzanie (odzysk i unieszkodliwianie).

7. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

8. Obszar planu obejmuje krajobraz kulturowy historycznego układu ruralistycznego wsi Jasna Góra w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

9. Zasady kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w terenie górniczym „Turoszów – Bogatynia I”, utworzonym decyzją M.O.Ś.Z.N.iL. nr BKK/ PK/555/96 z dnia 21.03.1996 r.

2. Granicę terenu górniczego oznaczono na rysunku planu.

3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, określa uchwała i rysunek planu.

4. W obrębie terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” mogą występować szkodliwe oddziaływania zakładu górniczego i w związku z powyższym przy projektowaniu inwestycji w obrębie ww. terenu górniczego winno się wystąpić do przedsiębiorcy górniczego o ewentualne prognozowane parametry wpływów górniczych na inwestycje. Uzyskane prognozowane parametry wpływów górniczych należy uwzględnić odpowiednio przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji.

5. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, a także udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną:

1) historyczny układ ruralistyczny wsi Jasna Góra wraz z budynkami zabytkowymi (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) – w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

2) stanowiska archeologiczne;

3) obszar związany z historycznym układem ruralistycznym, objęty strefą ochrony archeologicznej.

2. W granicach historycznego układu ruralistycznego przedmiotem ochrony są:

1) jednoosiowy (jednodrożny) układ luźnej zabudowy o cechach wsi łąnowej z ciągiem zieleni w otoczeniu cieką biegnącego równoległe do osi drogowej (wyznaczonej przebiegiem ulicy Górskiej);

2) układ zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, z występującymi relikami zespołów budowlanych (zagrodowych) ukształtowanych wokół podwórzy (dziedzińców) oraz zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej;

- 3) układ linii zabudowy – usytuowanych w nawiązaniu do istniejącego układu dróg, cieką wodnego i nieregularnego historycznego podziału na działki;
- 4) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków i ich elementy architektonicznego ukształtowania:
 - a) budynki mieszkalne położone przy ulicy Górskiej: 1 (d. 2), 3 (budynek gospodarczy, budynek gospodarczy – stodoła, budynek gospodarczy), 3, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19 (budynek mieszkalny, stodoła), 21 (dom mieszkalno-gospodarczy, budynek gospodarczy), 22, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 45, 46, 48, 50,
 - b) budynki położone przy ulicy Sportowej: 3, 5, 7, 9, 11 i 17;
- 5) pomnik poległych w I Wojnie Światowej ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) układ dróg, w tym drogi wiejskiej (ulicy Górskiej) kształtującej oś układu ruralistycznego wsi;
- 7) ukształtowanie terenu, w tym w szczególności doliny cieką ze stromymi zboczami – stanowiącej oś układu łącznie z przebiegającą w jej obrębie drogą wiejską (ulicą Górską);
- 8) przyrodnicze otoczenie cieką z układem zieleni zbocza doliny wzdłuż ulicy Górskiej, zieleń przydomowa, aleje, szpalery drzew, stawy;
- 9) relikty ogrodzeń murowanych i kamiennych.

3. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, granicę strefy ochrony archeologicznej oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne, oznaczono na rysunku planu.

4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) kompozycja bryły budynków;
- 2) geometria dachu i materiał pokrycia dachu;
- 3) układ rzutu;
- 4) elementy konstrukcji przysłupowej i ryglowej (szachulcowej);
- 5) detal architektoniczny, w tym nadproża, obramienia okien i drzwi oraz kamienne podmurówki, deskowanie ścian;
- 6) kompozycja elewacji, w tym rozmieszczenie okien i drzwi oraz podziały elewacji;
- 7) stolarka okien i drzwi i jej podziały;
- 8) materiały budowlane – właściwe dla rodzaju zachowanej konstrukcji;
- 9) układ kolorystyki elewacji – z wyodrębnieniem elementów zachowanej konstrukcji oraz detalu architektonicznego.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować i poddać konserwacji:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi i elementy jego zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ust. 2,
 - b) budynki zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków) oraz elementy architektonicznego ich ukształtowania;
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości zabytkowych obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) nową zabudowę lokalizować na zasadzie uzupełnienia i rozbudowy istniejącego układu zabudowy wsi – z zachowaniem określonych linii zabudowy i dotychczasowych zasad rozplanowania zespołów budowlanych;

- 4) dopuszcza się nowe budynki lub ich zespoły w niezabudowanej części działki, w głębi działki budowlanej; nowe budynki lub zespoły oddzielić ciągiem zieleni wysokiej od istniejących budynków tworzących dotychczasowy układ zabudowy wiejskiej;
- 5) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej, w tym tworzące układy półotwarte lub zamknięte z niezabudowanym wnętrzem / dziedzińcem;
- 6) zabudowa nowa i zabudowa podlegająca przebudowie, rozbudowie i nadbudowie winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali i formy architektonicznej, w tym ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu (geometrii dachu), poziomu posadowienia parterów, użytych elementów architektonicznego ukształtowania budynków (form architektonicznych i konstrukcji), jak też podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych;
- 7) formę architektoniczną nowych budynków kształtować poprzez nawiązanie do zabudowy zabytkowej wsi, w szczególności w zakresie zasad ukształtowania bryły budynku, dachu, kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 8) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory pastelowe (rozbielone), stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry; drewniane elementy architektonicznego ukształtowania elewacji wydobyć intensywniejszym kolorem;
- 9) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty historycznych ogrodzeń;
- 10) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni, elementów zagospodarowania przestrzennego i granic działek;
- 11) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;
- 12) dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, parametry zabudowy oraz zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów, w tym zasady dopuszczenia dachów płaskich i pulpitowych określa rozdział 6, rozdział 10 i rozdział 12.

§ 11. 1. Ochronie podlegają:

- 1) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej (związanej z historycznym układem ruralistycznym wsi Jasna Góra);
- 2) stanowiska archeologiczne:

Numer stanowiska / Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
1/24/84-9	Osada	średniowiecze XIV-XV w
2/25/84-9	Osada	średniowiecze XIV-XV w.
3/26/84-9	Osadnictwo wiejskie	stanowisko wielokulturowe: - średniowiecze XIII – XV w. - nowożytność XVI – XX w.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni – niskiej i wysokiej;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;
- 4) wiat przystankowych – na terenach dróg publicznych;
- 5) budowli i urządzeń sportu i rekreacji;
- 6) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenu oznaczonego symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej nie może przekroczyć 2 m;
- 2) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
- 4) parametry elementów zagospodarowania na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP określa rozdział 12;
- 5) zasady kształtowania zieleni określa § 7;
- 6) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa § 23.

4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 13. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 12.

2. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrię dachów i kolorystykę pokrycia dachów, określa rozdział 12 z zastrzeżeniem § 14.

3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez obiekty infrastruktury drogowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połączy dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie zabytkowej.

6. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy wsi oraz określonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) zachować warunki i zasady ochrony zabytków określone w § 10;

- 3) nową zabudowę dostosować do cech architektonicznych istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów i wysokości kalenicy), ukształtowania bryły i geometrii dachu, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MW i 3U, wolnostojące garaże lub obiekty gospodarcze (nie połączone z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), w tym z dachem płaskim i pulpitowym), lokalizować na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 5) dla dachów dwuspadowych dopuszcza się drobne zadaszenia z kalenicą usytuowaną poprzecznie do głównej połąci dachu i bryły budynku – usytuowane nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami (gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), galeriami i nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi;
- 6) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 50 % długości elewacji budynku; w przypadku występowania układu kalenic usytuowanych prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa się minimalnej długości kalenicy;
- 7) dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego, rozbudowywanego i nadbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu (w szczególności budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego, a także związanego z zabudową zagrodową), powinien obejmować co najmniej 70 % powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 8) maksymalna wysokość dachu płaskiego (tarasu), o którym mowa w pkt 7 nie może przekraczać wysokości okapu budynku, maksymalnie do 5 m;
- 9) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połąci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
- 10) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lokalizację garaży blaszanych,
 - b) materiał pokrycia dachu koloru innego niż wskazanego w planie,
 - c) stosowania elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, w tym wież, kolumn i portyków oraz jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”,
 - d) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

7. Na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, o mocy nieprzekraczającej:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, MW, RM: 50 kW;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami U i US: 500 kW.

8. Układ urządzeń, o których mowa w ust. 7, na dachach stromych sytuować zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej i zasadami ochrony konserwatorskiej.

9. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli stacji monitoringu powietrza, z wyjątkiem obiektów i urządzeń zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach oznaczonych symbolami W oraz W,Z:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń umieszczanych na terenie (łącznie z ich częścią budowlaną), nie umieszczanych na masztach i słupach:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 2 m,
 - b) na terenie 1US: 4.5 m,
 - c) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;
- 2) masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 7 m,
 - b) na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, MW, RM, U, US, ZP, ZP,US, Z, W, W,Z, KDL, KDD, KDW: 10 m,
 - c) na terenach w odległości do 200 m od terenów wymienionych w pkt a i b: 15 m,
 - d) na terenach nie określonych w pkt a, b i c – nie określa się.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

§ 14. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej) dopuszcza się:

- 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy i ochrony zabytków określonych w planie;
- 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1Z – 10Z (tereny zieleni nieurządzonej), 1R – 10R (tereny rolnicze), 1ZL – 19ZL (tereny lasów), 1WS i 2WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), 1W,Z – 11W,Z (tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (studnie), tereny zieleni nieurządzonej) – ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 39, § 40, § 41, § 42 i § 44.

3. W obszarze planu obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 3, 4, 6 i 10.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

- 1) drogi lokalne i dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KDL.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne. Dopuszcza się przekrój uliczny dróg.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

10. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby usług, w zakresie:
 - a) działalności handlowej: 1 miejsce postojowe / 60 m² p.u.,

- b) sportu i rekreacji: 1 miejsce parkingowe / 500 m² p. terenu,
- c) gastronomi: 1 miejsce parkingowe / 50 m² p.u.,
- d) usług pozostałych: 1 miejsce postojowe / 80 m² p.u.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
- 2) 2 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
- 3) 4 % z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.

5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w obszarze dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW.

§ 20. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolami: US, ZP, ZP,US, Z oraz R z wykorzystaniem wewnętrznych dróg rolniczych i technologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) inne tereny wyznaczone w planie.

2. Schemat przebiegu głównych ścieżek rowerowych oznaczono na rysunku planu.

§ 21. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze; w zakresie eksploatacji dla instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii, zlokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3 i 6.

3. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem z układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci

elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;

- 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę linii 20 kV pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
- 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia oraz swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, przy zapewnieniu dojazdu do nich z drogi publicznej.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.

4. Rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi.

§ 23. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 3 m;
- 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych napowietrznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy określają przepisy odrębne.

3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w § 7 ust. 3.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD – 4KDD, 1KDW – 17KDW w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU – 5MU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy – szczytowy z dopuszczeniem naczółków; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowym, usługowo-mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 38⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowego;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 9) maksymalna wysokość elewacji wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu:
 - a) z dachem płaskim: 4 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 5 m;
- 10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 11 m,
 - c) budynku istniejącego: do zachowania;
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 34 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MU – 9MU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy z dopuszczeniem naczółków) lub wielospadowy; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 35⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego) lub pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupki;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku):
 - a) z dachem pulpitowym: 5,5 m,
 - b) z dachem płaskim: 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 11 m,
 - c) budynku istniejącego: do zachowania;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 21 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN – 1.16MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe;
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy z dopuszczeniem naczółków); dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 35⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;

- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego);
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku:
 - a) z dachem płaskim: 4,0 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 5,0 m;
- 10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 34 m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1MN – 2.26MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe;
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;
- 5) kąt nachylenia połąci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 30⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego oraz wielospadowego) i pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupki;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku):
 - a) z dachem pulpitowym: 5 m,
 - b) z dachem płaskim: 4,5 m;
- 12) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;

- 13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 21 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
- 14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 25 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym) dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 30⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego i pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu:
 - a) z dachem płaskim: 4 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach 5 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM – 10RM** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy z dopuszczeniem naczółków); dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 35⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego lub pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
- 7) pokrycie dachu płaskiego: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego), brązowego lub ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); dopuszcza się dachy zielone;
- 8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 9) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku):
 - a) z dachem pulpitowym: 5,5 m,
 - b) z dachem płaskim: 4,5 m;
- 10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 11 m;
 - c) budynku istniejącego: do zachowania;
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 30 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11RM – 13RM** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy z dopuszczeniem naczółków); dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;
- 5) kąt nachylenia połaci
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 27⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego oraz wielospadowego) i pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, czarnego lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku):

- a) z dachem pulpitowym: 6 m,
- b) z dachem płaskim: 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń codziennej rekreacji i wypoczynku: 4 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 12 m,
 - c) budynku istniejącego: do zachowania;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 23 m.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (kaplica);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 25⁰ do 55⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość dzwonnicy: 14 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 9 m.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (świetlica);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna / wielorodzinna), budowle oraz urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,18 – 0,65;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) dach: układ dachu i jego geometria: istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania;
- 6) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 3 m;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 14 m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna / wielorodzinna), obiekty sportu i rekreacji, zieleni urządzona;
- 3) teren w całości może stanowić obszar inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 30⁰ do 45⁰;
- 6) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego);
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12,5 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 9 m do 20 m.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, urządzenia i budowle stacji monitoringu powietrza, infrastruktura drogowa, budowle (wiaty) i urządzenia służące obsłudze festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, wiaty i urządzenia ogródków gastronomicznych, urządzenia rozrywkowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
- 4) dach: płaski lub stromy dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy lub elewacji: 16 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli (wiat) i urządzeń służących obsłudze festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, wiat i urządzeń ogródków gastronomicznych: 4 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od 2 m do 18 m.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji (plac zabaw);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12^o do 45^o;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 5 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
- 8) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości 6 m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP – 4ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki, budowle i urządzenia wypoczynku i rekreacji (w tym wiaty, altany, podesty widokowe), infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,15;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12^o do 45^o;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 5 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rekreacji i wypoczynku oraz sportu i rekreacji: 4 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od 5 m do 29 m.

3. Tereny stanowią obszar przestrzeni publicznej.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP,US – 3ZP,US** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 2,5 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 10Z** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle (wiaty) i urządzenia sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60 %.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R – 10R** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej: 3 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95 %.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 19ZL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania, w tym kategorię ochronności lasu, określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej, infrastruktura drogowa.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W – 5W** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 5 m;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń wodociągowych: 5 m;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających tereny w granicach od 3 m do 11 m.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W,Z – 11W,Z** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (studnie), tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń wodociągowych: 2 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.

§ 45. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 6 m do 23 m.

§ 46. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD – 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);
- 3) dopuszcza się pozostawienie szerokości dróg w granicach istniejącego pasa drogowego zgodnie z obecnym stanem władania;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 2KDD: od 6 m do 18 m,
 - b) 3KDD: od 5 m do 18 m,
 - c) 4KDD: od 6 m do 20 m.

§ 47. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 17KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) dopuszcza się pozostawienie szerokości dróg w granicach istniejącego pasa drogowego zgodnie z obecnym stanem władania;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW: od 10 m do 12 m,
 - b) 2KDW: od 5 m do 13 m,
 - c) 3KDW: od 6 m do 20 m,
 - d) 4KDW: od 5 m do 19 m,
 - e) 5KDW: od 4 m do 6 m,
 - f) 6KDW: od 6 m do 27 m,
 - g) 7KDW: od 4 m do 11 m,
 - h) 8KDW: od 6 m do 11 m,
 - i) 9KDW: od 3 m do 14 m,
 - j) 10KDW: od 9 m do 21 m,
 - k) 11KDW: od 4 m do 8 m,
 - l) 12KDW: od 6 m do 9 m,
 - m) 13KDW: od 4 m do 8 m,
 - n) 14KDW: od 4 m do 11 m,
 - o) 15KDW: od 4 m do 16 m,

p) 16KDW: od 9 m do 18 m,

q) 17KDW: od 5 m do 7 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bogatyni:
Edyta Małkiewicz

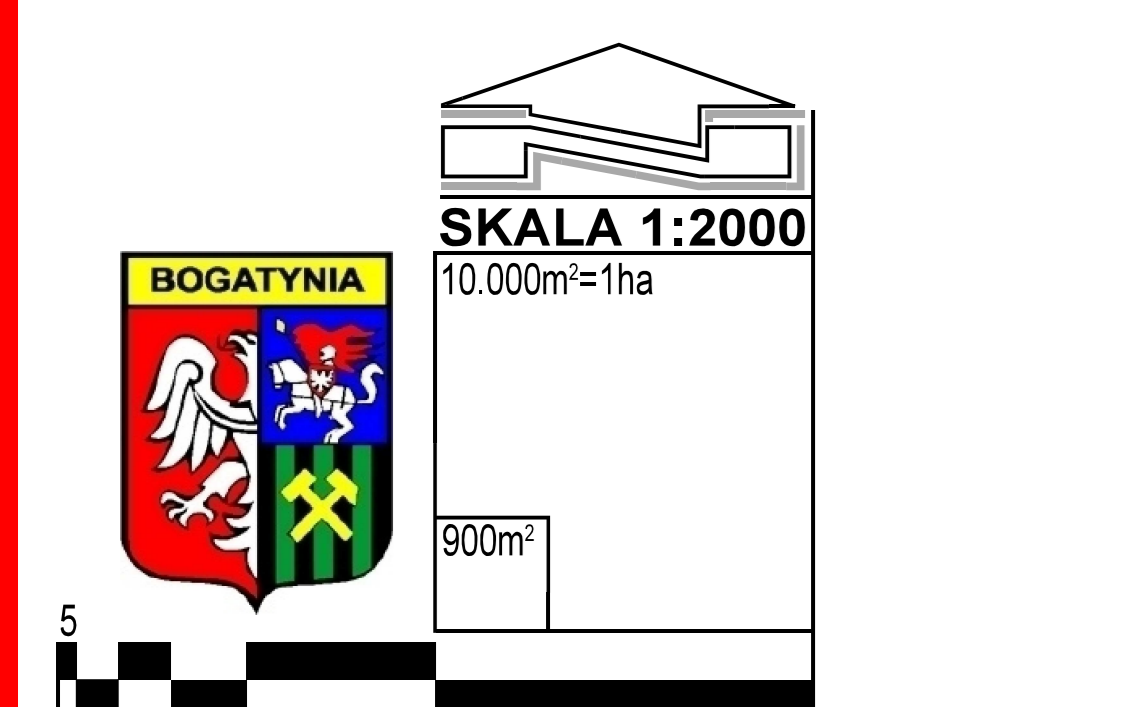
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JASNA GÓRA

SKALA 1:2000

RYSUNEK PLANU

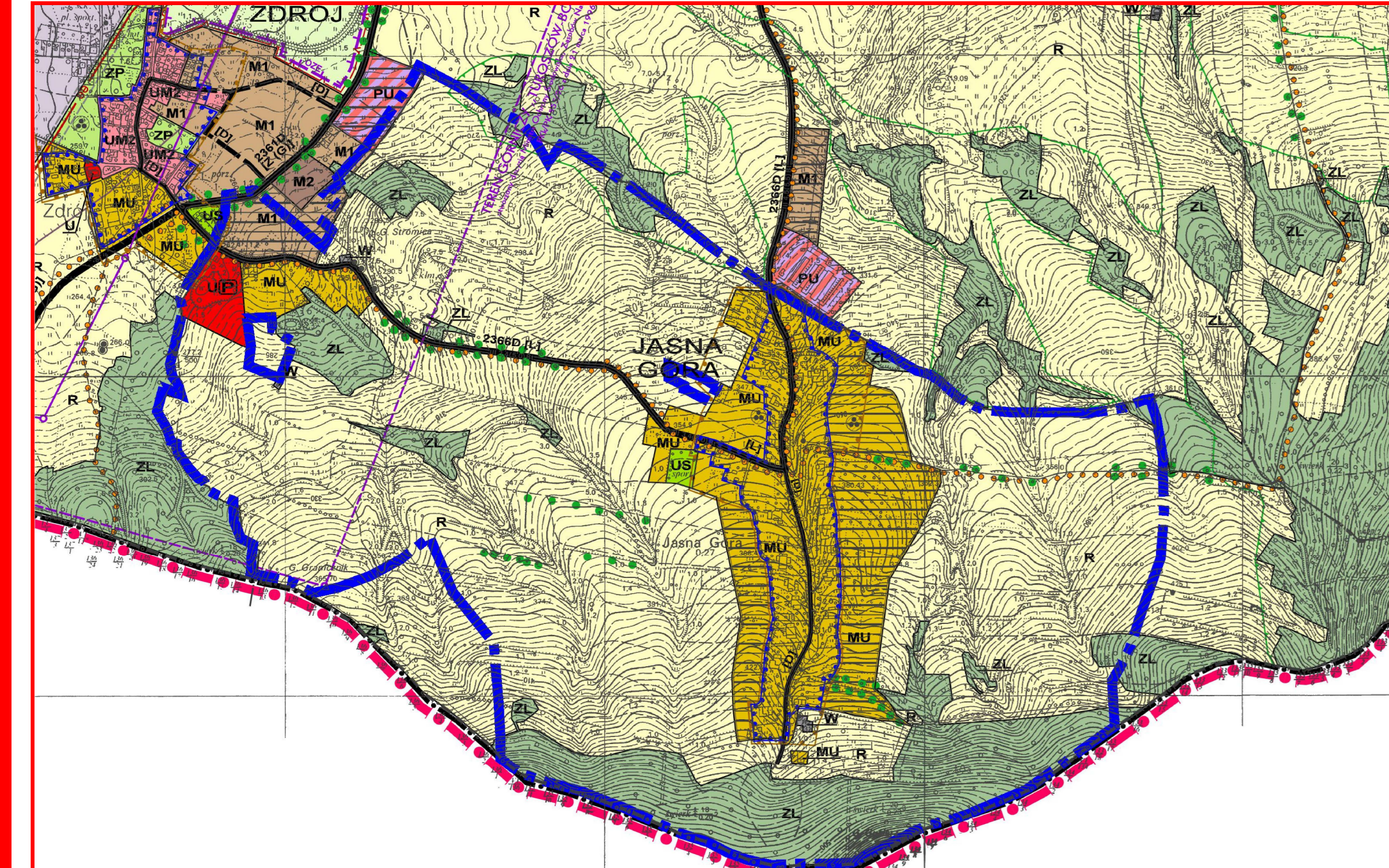
OZNACZENIA: OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	Granica obszaru objętego planem		Tereny lasów		Granica państwa / granica gminy
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		Tereny wód powierzchniowych śródlądowych		Proponowane podziały na działki
	Oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi		Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi		Granica terenu górniczego "Turoszów-Bogatynia I" utworzonego decyzją M.O.S.Z.N.I.L. nr BK/K/PK/55/96 z 21.03.1996 r.
	Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej		Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi (studnie), tereny zieleni nieurządzonej		Schemat przebiegu ścieżek rowerowych
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Tereny dróg publicznych: L - droga lokalna		Ślad cieku
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Tereny dróg publicznych: D - drogi dojazdowe		Wodociąg
	Tereny zabudowy zagrodowej		Tereny dróg wewnętrznych		Linie elektroenergetyczne 20kV - napowietrzne
	Tereny zabudowy usługowej		Nieprzekraczalne linie zabudowy		- kablowe
	Tereny sportu i rekreacji		Budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków		Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
	Tereny zieleni urządzonej		Granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego		Stacje transformatorowe słupowe
	Tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji		Granica strefy ochrony archeologicznej		Granice stref ochronnych ujęć wody
	Tereny zieleni nieurządzonej		Stanowiska archeologiczne		Pomnik poległych w I Wojnie Światowej
	Tereny rolnicze		Wymiar odległości (w metrach)		Powierzchnia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (w hektarach)



UKŁAD WSPÓRZĘDZONYCH:
UKŁAD 2000 STREFA V (EPSG:2178)
LICENCJA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ZCZORZELECKIEGO
NR: GK.6542.364.2023_0225_P Z DNIA 18 KWIEŚNIA 2023 r.

ZALĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR VII/48/24
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
Z DNIA 29 SIERPNIA 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BOGATYŃA PRZYJĘTOGO UCHWAŁĄ W LV48/17 RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI Z DNIA 28 MARCA 2017 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VII/48/24
Rady Miejskiej w Bogatyni
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Bogatyni rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu – zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu – projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra w dniach od 1 grudnia 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. wpłynęło 6 uwag. W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r. wpłynęło 8 uwag. Uwagi te podlegają rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia.

Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia z dnia 24 stycznia 2023 r. 2 zgłoszone uwagi w czasie pierwszego wyłożenia nie zostały uwzględnione w całości, natomiast 1 nie została uwzględniona częściowo. 8 uwag zgłoszonych w czasie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia z dnia 27 marca 2024 r. nie zostało uwzględnionych.

Burmistrz Miasta i Gminy Bogatynia, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Bogatyni uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra wraz z załącznikami określonymi art. 20 ust. 1 oraz listą nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz treścią nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Bogatyni postanowiła przychylić się do stanowiska Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu w następujący sposób:

Lp	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia
Uwagi nieuwzględnione rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia z dnia 24 stycznia 2023 r., które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 1 grudnia 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra			
1.		Zmiana przeznaczenia terenu działki na funkcję MR – tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej o rozproszonych układach zabudowy.	Teren obejmuje ciąg ekologiczny doliny cieku, z występującymi w jej obrębie bogato ukształtowanym terenem, stromymi zboczami, jak też elementami zieleni chroniącymi dolinę przed erozją. Teren wymaga ochrony przed zabudową ze względów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych – dolina jest elementem historycznego układu ruralistycznego wsi. Dodatkowo na terenie działki znajduje się zbiornik o funkcji retencyjnej.
2.		Zmiana przeznaczenia terenu działki z funkcji Z (tereny zieleni nieurządzonej) na funkcję mieszkaniową MN (tereny zabudowy mieszkaniowej)	Uwaga nieuwzględniona częściowo. Uwzględniona w części obejmującej lokalizację dawnego, nieistniejącego budynku. Uwaga nieuwzględniona częściowo. Uzasadnienie:

		jednorodzinnej).	Większa część działki wymaga ochrony przed zabudową ze względów przyrodniczych (zieleń pełniąca funkcję ochronną cieku wodnego), krajobrazowych i kulturowych historycznego układu ruralistycznego wsi.
3.		Zmiana przeznaczenia terenu działki w całości, a przynajmniej w jej większej części, z funkcji R (tereny rolnicze) na funkcję mieszkaniową MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) lub MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).	Zakres terenów przyjęty w projekcie planu uwzględnia ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. – przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową naruszy ustalenia studium.
Uwagi nieuwzględnione rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia z dnia 27 marca 2024 r., które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 14 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra			
1.		Zmiana przeznaczenia części działki nr 120/2 z przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową na działkę rolną.	Teren należy do Gminy Bogatynia i obejmuje w większej części istniejący plac zabaw użytkowany przez lokalną społeczność. Pozostała część działki jest użytkowana przez składających wniosek. Działka położona w obszarze terenów zainwestowania wiejskiego, użytkowanie działki określone jako Br (budowlane).
2.		Zmiana odległości linii zabudowy od strony ul. Górskiej do parametru przyjętego na działce nr 85/2. Dotyczy działki nr 103/6.	Przyjęty parametr odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Górskiej uwzględnia konfigurację terenu oraz potrzebę zachowania i ochrony przed zabudową ze względów przyrodniczych (istniejąca zieleń), krajobrazowych i kulturowych historycznego układu ruralistycznego wsi.
3.		Zmniejszenie odległości linii zabudowy od wjazdu na działkę od strony zachodnio-północnej. Dotyczy działki nr 103/6.	Przyjęta odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 7KDW jest podyktowana zachowaniem możliwości wjazdu na teren 9MU.
4.		Możliwość zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowo-usługowej) na całej części działki 103/6 od strony ul. Górskiej. Dotyczy działki nr 103/6.	Zakres terenów przyjęty w projekcie planu uwzględnia ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. – przeznaczenie tej części działki pod zabudowę mieszkaniową (mieszkaniowo-usługową) naruszy ustalenia studium.
5.		Granice ochrony wód i granice ochrony konserwatorskiej ograniczają możliwość swobodnej zabudowy. Dotyczy działki nr 103/6.	Teren wymaga ochrony przed niekontrolowaną zabudową o formach i parametrach niezgodnych z historycznym układem ruralistycznym wsi – dlatego też, zgodnie z wnioskiem DWKZ, działka została objęta częściowo granicą strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Natomiast granica strefy ochronnej ujęć wody została wyznaczona w Decyzji Starosty Zgorzeleckiego z dnia 06.02.2013 r.

6.		Poszerzenie strefy zabudowy MN (ewentualnie MU) na całość działki 103/6 od strony zachodniej lub przynajmniej w jej większej części.	Zakres terenów przyjęty w projekcie planu uwzględnia ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. – przeznaczenie całej lub większej części działki pod zabudowę mieszkaniową (ewentualnie MU) naruszy ustalenia studium.
7.		Zmiana odległości linii zabudowy od strony ul. Górskiej (do szerokości jak na działce nr 85/2). Dotyczy działki nr 103/6.	Przyjęty parametr odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Górskiej uwzględnia konfigurację terenu oraz potrzebę zachowania i ochrony przed zabudową ze względów przyrodniczych (istniejąca zieleń), krajobrazowych i kulturowych historycznego układu ruralistycznego wsi.
8.		Przeznaczenie działki 103/6 w części w gruntów klasy V na cele mieszkaniowo-usługowe. Dotyczy działki nr 103/6.	Zakres terenów przyjęty w projekcie planu uwzględnia ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. – przeznaczenie tej części działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową naruszy ustalenia studium.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VII/48/24
Rady Miejskiej w Bogatyni
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Bogatyni rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową nowego odcinka drogi 3KDD do drogi 2KDD oraz z rozbudową uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ciągach i w rejonie dróg 3KDW, 4KDW, 6KDW i 16KDW.
2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/48/24

Rady Miejskiej w Bogatyni

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę