



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 stycznia 2019 r.

Poz. 6

### UCHWAŁA NR III/13/2018 RADY GMINY JANOWICE WIELKIE

z dnia 20 grudnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mniszków w gminie Janowice Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXI/153/2017 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mniszków w gminie Janowice Wielkie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie przyjętego uchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 26 marca 2015 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

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

2. Plan obejmuje obszar miejscowości Mniszków w jej granicach administracyjnych, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego i obserwacji archeologicznej;
- 5) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

#### § 5. Tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 12 MN.

1. Podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi nie zaliczone do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 4) parkingi;
- 5) miejsca postojowe;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) szlaki piesze i rowerowe;
- 8) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ zabudowy – wolno stojąca.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 6 m dla obiektów gospodarczych i garaży;
- 2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.

5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,25.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 40%.

8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połąci głównych:

- 1) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży;
- 2) od 30 do 45 stopni – dla pozostałych budynków.

9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.

10. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych 8 m – nie dotyczy budynków rekreacji indywidualnej.

11. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>. Ustalona powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania parceli sąsiednich oraz działek, które w stanie istniejącym nie spełniają tego parametru.

12. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunkach planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla terenu 1 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 34 KDD;
- 2) dla terenu 2 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 36 KDW i 39 KDW;
- 3) dla terenu 3 MN w odległości od 8 do 50 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL, 6 m od linii rozgraniczających dróg 34 KDD i 38 KDW i 5 m od linii rozgraniczającej drogi 37 KDW;
- 4) dla terenu 4 MN w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 34 KDD i 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 37 KDW;
- 5) dla terenu 5 MN w odległości od 5 m do 51 m od linii rozgraniczających dróg;

- 6) dla terenu 6 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 39 KDW i 40 KDW;
- 7) dla terenu 7 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL, 6 m od linii rozgraniczających dróg 34 KDD i 38 KDW i 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 41 KDW;
- 8) dla terenu 8 MN w odległości 3 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 40 KDW;
- 9) dla terenu 9 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL;
- 10) dla terenu 10 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL, 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 34 KDD i 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 41 KDW;
- 11) dla terenu 11 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 42 KDW;
- 12) dla terenu 12 MN w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 42 KDW.

#### § 6. Teren oznaczony symbolem **13 US**.

1. Podstawowe przeznaczenie - teren sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi publiczne i inne związane z obsługą funkcji podstawowej;
- 2) parkingi;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) infrastruktura techniczna.
  3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m.
  5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,35.
  6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
  7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.
  8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami.
  9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.
  10. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6 m.
  11. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 7. Teren oznaczony symbolem **14 U**.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne i/lub komercyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren sportu i rekreacji;
- 2) parkingi;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) infrastruktura techniczna.
  3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m.



5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,35.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,4.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych:

- 1) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży;
- 2) od 30 do 45 stopni – dla pozostałych budynków.

9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.

10. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6 m.

11. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunkach planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości od 8 do 44 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 33 KDL i od 5 do 33 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 40 KDW.

#### **§ 8. Teren oznaczony symbolem 15 Z,WS.**

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren zieleni;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) obiekty związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i urządzeń wodnych.

4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

#### **§ 9. Tereny oznaczone symbolami od 16 R do 18 R.**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny rolnicze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) szlaki piesze i rowerowe;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) urządzenia melioracyjne;
- 5) dolesienia.

3. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym.

#### **§ 10. Teren oznaczony symbolem 19 R.**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza i inwentarska;
- 2) wody powierzchniowe;
- 3) szlaki piesze i rowerowe;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) urządzenia melioracyjne.

3. Ustala się zakaz lokalizacji ferm.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) dla budynków gospodarczych – 12 m;
- 2) dla innych obiektów budowlanych – 20 m.

5. Dla projektowanych budynków ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połąci głównych do 45 stopni.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,10.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 60%.

#### § 11. Teren oznaczony symbolem **20 E**.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.

#### § 12. Teren oznaczony symbolem **21 Z**.

1. Podstawowe przeznaczenie - teren zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) szlaki piesze i rowerowe.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym oraz małej architektury.

#### § 13. Tereny oznaczone symbolami od **22 ZL** do **32 ZL**.

1. Podstawowe przeznaczenie - lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
  - 2) zieleń niska;
  - 3) wody powierzchniowe;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej – w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

#### § 14. Teren oznaczony symbolem **33 KDL**.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Przekrój jednojezdniowy, dwupasowy.
4. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu – 10 m.

**§ 15. Tereny oznaczone symbolami: 34 KDD i 35 KDD.**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego:
  - 1) dla 34 KDD – z rysunkiem planu – 10 m z lokalnymi poszerzeniami na zakrętach i w miejscach włączeń do innych dróg;
  - 2) dla 35 KDD – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym to jest zmienna od 6 do 13 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

**§ 16. Tereny oznaczone symbolami od 36 KDW do 42 KDW.**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla 36 KDW – zgodna z istniejącym podziałem to jest 5 m z poszerzeniem na placu nawrotowym;
  - 2) dla 37 KDW – zgodna z istniejącym podziałem, to jest zmienna od 6,5 do 10 m z poszerzeniami w obrębie zakrętu i skrzyżowań;
  - 3) dla 38 KDW – 8 m z poszerzeniami w miejscach włączeń do innych dróg;
  - 4) dla 39 KDW – 8 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
  - 5) dla 40 KDW – 5 m z lokalnymi poszerzeniami na zakrętach i w rejonie skrzyżowań;
  - 6) dla 41 KDW – 6 m z poszerzeniami w miejscach włączeń do innych dróg;
  - 7) dla 42 KDW – 8 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

**§ 17. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania tych terenów.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obris rzutu budynku.

3. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają elewacje istniejących budynków od strony dróg.

4. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i usługowych blachy o profilu falistym i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 4) stosowanie w wykończeniu budynków mieszkalnych naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, cegły, tynków naturalnych i mineralnych, szkła, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;

- 5) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej.

### **§ 18. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.**

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska roślin podlegające ścisłej i częściowej ochronie gatunkowej oraz stanowiska chronionych gatunków fauny, których orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu – obowiązują zakazy i wymogi ochrony określone w przepisach odrębnych.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 12 MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, teren sportu i rekreacji do grupy „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

6. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

7. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

8. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

9. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych, a także ich zastąpienie kolektorami pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań.

10. Ustala się zachowanie obudowy biologicznej istniejących cieków oraz istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych i innych określonych w przepisach odrębnych.

11. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

12. Ze względu na występującą w granicach obszaru objętego planem podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.).

13. Ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli te zmiany nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.

### **§ 19. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.**

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się budynek dawnego dworu (Mniszków 17), który został objęty wpisem do rejestru zabytków pod numerem A/913/ 605/J, decyzją z dnia 26.02.1980 r. – obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom mieszkalny Mniszków 3;
- 2) dom mieszkalny Mniszków 5;
- 3) dom mieszkalno-gospodarczy Mniszków 7;

- 4) dom mieszkalny Mniszków 10;
- 5) dom mieszkalno-gospodarczy Mniszków 18;
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy Mniszków 28;
- 7) dom mieszkalny Mniszków 31;
- 8) dom mieszkalny Mniszków 37;
- 9) dom mieszkalny Mniszków 39;
- 10) dom mieszkalny Mniszków 40;
- 11) remiza strażacka – obecnie dom mieszkalny Mniszków 41;
- 12) trafostacja.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2 obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych oraz:

- 1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
  - a) historycznie ukształtowana główna bryła budynku,
  - b) forma i kształt dachu i jego pokrycie,
  - c) kompozycja i wystrój elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) historyczny detal,
  - e) historyczna faktura i kolorystyka tynku oraz innych oryginalnie użytych materiałów wykończeniowych;
- 2) zakaz:
  - a) zmiany kąta nachylenia głównych połaci dachowych,
  - b) stosowania w jednym budynku zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej oraz zróżnicowanej kolorystyki elewacji,
  - c) umieszczania na elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ulic elementów technicznego wyposażania budynków.

4. Wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego o przebiegu oznaczonym na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) wymóg zachowania historycznej skali zabudowy oraz zasad jej rozplanowania;
- 2) wymóg dostosowania nowych obiektów do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru;
- 3) wymóg kształtowania układów zieleni oraz elementów małej architektury ze szczególną starannością, w sposób stanowiący harmonijną całość;
- 4) wymóg nawiązywania do tradycyjnej architektury sudeckiej poprzez stosowanie charakterystycznych dla niej elementów, takich jak wykusze, werandy, ganki, kamienne podmurówki;
- 5) zakaz wprowadzania zabudowy o cechach charakterystycznych dla innych regionów;
- 6) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych.

5. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, której granica jest tożsama z granicą strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, w której ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych odpowiednio do charakteru planowanych działań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

## **§ 20. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji oraz mogą być tereny 13 US i 14 U.

2. W liniach rozgraniczających dróg nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

## **§ 21. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów:

- 1) w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii;
- 2) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.

3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości.

4. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się dostosowanie tych parametrów do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym.

## **§ 22. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru NATURA 2000 PLH020011 – obszar siedliskowy Rudawy Janowickie, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

3. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 19 niniejszej uchwały oraz wynikające z przepisów odrębnych.

## **§ 23. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Teren objęty planem przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Cieplice - Boguszów. W oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii) obowiązują ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych oraz:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 3) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się napowietrzne linie średniego napięcia 20 kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w pasach technologicznych o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach) obowiązują ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych oraz:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### **§ 24. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację innych niż wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 4,5 m.

3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- 2) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się.

#### **§ 25. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych – z zastrzeżeniem ustaleń ust. 6.

5. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających, w liniach rozgraniczających dróg lub w granicach dróg wewnętrznych dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie – z zastrzeżeniem ustaleń ust. 6.

6. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii 220 kV, dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii.

7. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych lub z projektowanej gminnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o rozwiązania indywidualne lub projektowaną gminną sieć kanalizacyjną – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 18 ust. 4.

10. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy.

11. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

12. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków.

13. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

14. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się lokalizacji nowych sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania – z zastrzeżeniem ustaleń ust. 6.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu**

##### **§ 26. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 25 m.

4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

**§ 27. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

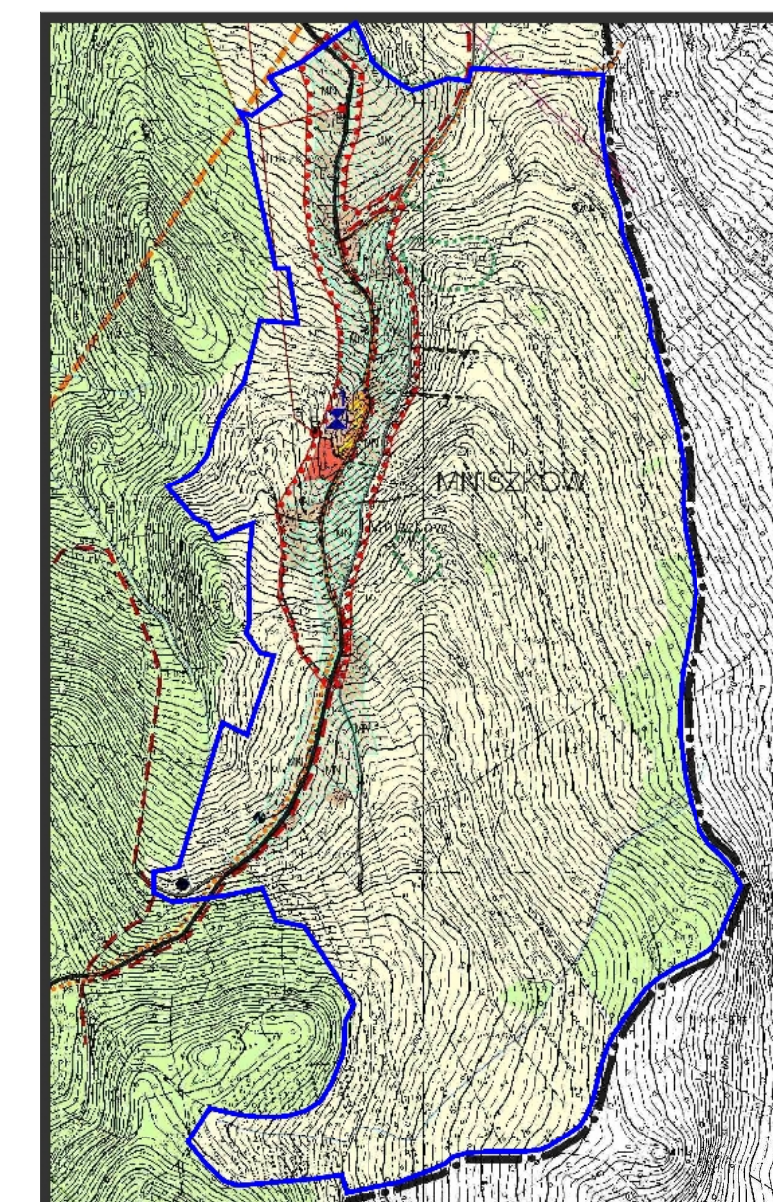
**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

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

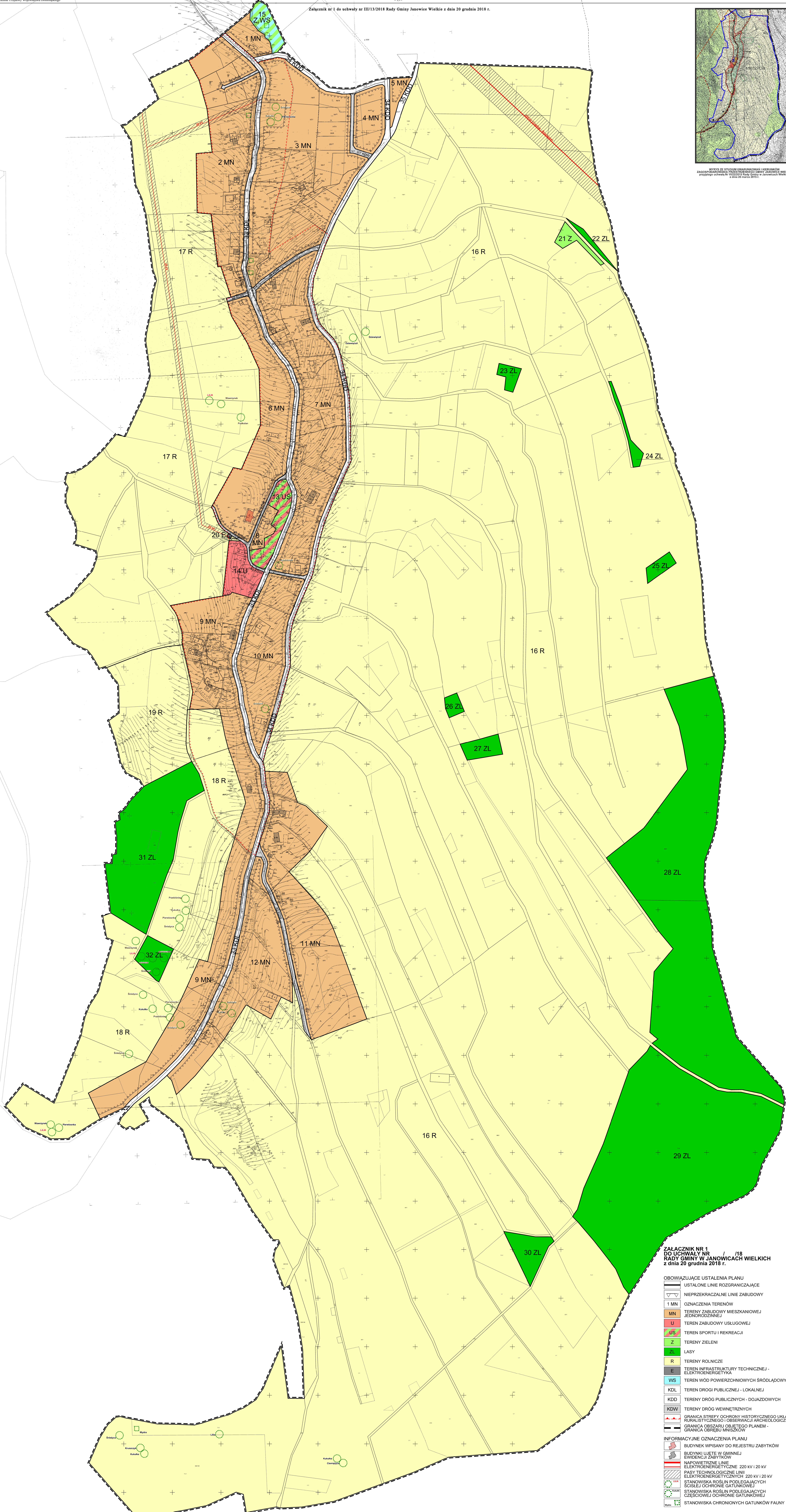
Przewodniczący Rady Gminy Janowice Wielkie:

*K. Zawadzki*





WYKAZ STYCZNYCH WYMIAROWAŃ I OBRĘBÓW ZACZEPKOWYCH W ZAKŁADZONYM PRZESTRZENNYM PLANIE PRZESTRZENNEGO UŁADU TERENU W GMINIE JANOWICE WIELKIE z dnia 20 marca 2015 r.



**ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 118 RADY GMINY W JANOWICACH WIELKICH z dnia 20 grudnia 2018 r.**

- OBOJĄTUJĄCE USTALENIA PLANU**
- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
  - NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA TERENÓW**
- 1 MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
  - U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - Z TERENY ZIELENI
  - Z LASY
  - R TERENY ROLNICZE
  - E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO I OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OBRĘBU MNISZKÓW**
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU**
- BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - BUDYNEK UŁĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV i 20 kV
  - PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 220 kV i 20 kV
  - STANOWISKA ROŚLIN PODLEGAJĄCYCH SOCJALNEJ OCHRONIE GATUNKOWEJ
  - STANOWISKA ROŚLIN PODLEGAJĄCYCH CZĘŚCIOWEJ OCHRONIE GATUNKOWEJ
  - STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW FAUNY

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLANI Miejska Wyższa Szkoła w Janowicach Wielkich  
 WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH  
**RYСУNEK PLANU**  
 1:1000  
 100m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/13/2018

Rady Gminy Janowice Wielkie

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w części zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi oraz w części wolny od zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub usługową leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi i posiadają dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych. W miejscowości Mniszków brak jest sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Zgodnie z ustaleniami planu obszary nim objęte przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej z towarzyszącymi usługami oraz zabudowy usługowej. W związku z przeznaczeniem terenów pod lokalizację nowego zainwestowania oraz słabym uzbrojeniem wsi w sieci infrastruktury technicznej wystąpi konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania będzie wymagać budowy nowych dróg, w tym publicznych oraz poszerzenia pasów drogowych istniejących dróg, ich modernizacji oraz częściowo wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie. Dwie drogi publiczne to drogi powiatowe – ich modernizacja czy poszerzenie pasów drogowych nie będzie obciążać budżetu Gminy.

4. W przypadku konieczności realizacji infrastruktury technicznej przy użyciu środków komunalnych źródłem finansowania takich inwestycji będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się też realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/13/2018  
Rady Gminy Janowice Wielkie  
z dnia 20 grudnia 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mniszków w gminie Janowice Wielkie do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 29 sierpnia do dnia 19 września 2018 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu planu zostały zgłoszone 2 uwagi. Uwagi wnieśli właściciele położonych obok siebie działek nr 211/4 i 214/1. Oba pisma zawierały postulat zmiany przebiegu linii rozgraniczającej tereny 9 MN i 18 R oraz poszerzenie zasięgu terenu 9 MN w kierunku zachodnim.

Uwagi zostały uwzględnione, poprzez korektę części graficznej - załącznika nr 1. Wprowadzone zmiany nie wymagały natomiast korekty części tekstowej.