

**UCHWAŁA NR XXXII/221/10  
RADY GMINY JANOWIEC**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Janowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XXXII/205/2006 Rady Gminy Janowiec z dnia 27 lipca 2006r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w §1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec, z późniejszymi zmianami.

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Janowiec Nr XXIX/213/02 z dnia 9 października 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 151, poz. 3476 z dnia 30.11.2002r., z późniejszymi zmianami.

**§ 2.** 1. Zmianę planu stanowią:

1)Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;

2)Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki graficzne przedstawiające tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1)planie – należy przez to rozumieć „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Janowiec Nr XXIX/213/02 z dnia 9 października 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 151, poz. 3476 z dnia 30.11.2002r., z późniejszymi zmianami;

2),„Planie” – należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej Oblasy – Podzamcze”, określony na załączniku Nr 2 w skali 1:1000 wraz z ustaleniami § 8 i ustaleniami ogólnymi zmiany planu;

3)zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia sporządzone na podstawie uchwały Nr XXXII/205/2006 Rady Gminy Janowiec z dnia 27 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, o której mowa w § 2 niniejszej uchwały;

4)terenie planistycznym - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5)przeznaczeniu podstawowym — należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym; w przypadku oznaczenia terenu symbolami literowymi, przeznaczenie określa się jako wielofunkcyjne, zgodnie z pkt 7;

- 6)przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych;
- 7)przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 8)drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej, gminnej) - wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 9)drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną, nie zaliczoną do dróg publicznych, przeznaczoną dla celów komunikacji samochodowej z dopuszczeniem komunikacji pieszej lub oznaczoną symbolem KDX, służącą komunikacji pieszej z dopuszczeniem komunikacji samochodowej (ciąg pieszo-jezdny);
- 10)dostępie działki budowlanej do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 11)wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z uwzględnieniem dodatkowych warunków zmiany planu;
- 12)nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku lub budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren (na którym jest planowana budowa lub możliwa rozbudowa istniejących budynków lub od określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu; nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 13)obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od krawędzi jezdni do elewacji budynku mieszkalnego, w której winien być sytuowany;
- 14)linii rozgraniczającej teren –należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (lub literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściśnione na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;
- 15)linii wewnętrznego podziału :
  - a) ściśle określonej – należy rozumieć ustalony na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązujący podział terenu planistycznego na podstrefy funkcjonalne o różnych zasadach zagospodarowania lub na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, istniejący podział geodezyjny;
  - b) orientacyjnej – należy rozumieć zalecany podział terenu planistycznego na podstrefy funkcjonalne lub proponowany podział na działki budowlane - do uściślenia w projektach budowlanych lub projektach podziału geodezyjnego, z zachowaniem warunków zmiany planu (i Planu) i przepisów szczególnych;
- 16)strefie funkcjonalnej - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują ustalone zmianą planu zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni;
- 17)zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie i spełniające wymogi przepisów szczególnych w zakresie usług turystycznych;
- 18)wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>

oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

- 19) wskaźniku powierzchni zabudowy – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i obiektów funkcjonujących sezonowo;
- 20) maksymalnej powierzchni zabudowy dopuszczonej - należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię zabudowy budynków, których budowa na terenie planistycznym jest zgodna z jego przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym i stanowi różnicę między maksymalną powierzchnią zabudowy terenu lub działki, pomniejszoną o sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących;
- 21) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów lub ich części na cele związane z zaspokajaniem potrzeb bytowych i społecznych ludności, nie zaliczane do celów publicznych, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej oraz obsługi ruchu turystycznego (wypożyczalnie sprzętu, punkty informacji turystycznej itp.);
- 22) usługach publicznych - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące użyteczności publicznej, obejmujące w zmianie planu usługi kultury, oświaty, wychowania sportu i kultury fizycznej oraz inne realizujące oczywiste cele publiczne, określone w przepisach szczególnych;
- 23) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów obsługi wypoczynku i turystyki – moteli, hoteli, pensjonatów, i zabudowy agroturystycznej, z towarzyszącymi usługami komercyjnymi (handlu, gastronomii);
- 24) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia (wymiany) obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla budowy nowych budynków;
- 25) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy - o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się elementy doświetlenia dachu: lukarny, okna połaciowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
- 26) geometrii dachu - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn itp.);
- 27) obsłudze komunikacji - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi, z wykluczeniem obiektów usług komunikacji jak: stacje paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjni samochodowych itp.);
- 28) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych, dotyczących terenu planistycznego;
- 29) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć siedliska rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów powyżej 1,0 ha, w skład której wchodzi budynki mieszkalne, budynki gospodarcze (składowe, garażowe itp.), inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 30) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania

zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

- 31) kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2,0 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 32) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządanego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację;
- 33) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 34) przepisach ustawy bez podania nazwy - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział I. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** Na obszarach objętych zmianą planu (i „Planem”) obowiązują następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) W granicach Kazimierskiego Parku Krajobrazowego - określone w rozporządzeniu Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73, poz. 1525 z dnia 27 kwietnia 2005r.) jako zakazy:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska,
  - b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
  - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - d) pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - g) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
  - h) likwidowania, zasypywania i przekształcenia zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - i) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

- j) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- k) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
- l) organizowanie rajdów motorowych i samochodowych,
- m) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

2) Obowiązują ponadto, następujące zasady ochrony środowiska:

- a) dopuszcza się, przy prowadzeniu prac budowlanych, wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji określonych zmianą planu,
- b) w przypadku niemożności dotrzymania warunków ochrony elementów przyrodniczych, nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą,
- c) ustala się obowiązek przeprowadzenia i wykonania obiektów liniowych w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt,
- d) ustala się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej poprzez:
  - zapewnienie kompleksowego rozwiązania odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami oraz urządzenia i kształtowania terenów zieleni,
  - zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
  - uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektroenergetycznymi,
- e) dopuszcza się stosowanie wyłącznie ekologicznych, posiadających atesty nośników energii do ogrzewania pomieszczeń.

**§ 5. 1.** Na obszarach objętych zmianą planu (i „Planem”) obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej i planistycznej krajobrazu kulturowego:

1) W granicach określonych na rysunku „Planu” - jako strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej – A, wyznaczona na mocy przepisów szczególnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz decyzji wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego, obowiązuje ochrona konserwatorska:

- a) zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Janowcu – figurującego w rejestrze nr A/500. Pozostała część zespołu, obejmująca obszar i obiekty zespołu zamkowego, położona jest poza granicami „Planu”. W jego sąsiedztwie znajduje się również zespół translokowanych budynków dworskich i gospodarczych objętych wraz z zespołem zamkowym wpisem do rejestru – nr A/935,
- b) w obszarze zespołu architektoniczno-krajobrazowego objętym „Planem” obowiązuje:
  - zachowanie znaczenia zabytkowych obiektów: zamku, dworu, sylwety zespołu gospodarczego, kapliczki słupowej odpowiednio jako dominant, subdominant i akcentu architektonicznego w układzie przestrzennym zespołu,
  - usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z warunkami „Planu”,
  - dostosowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej do warunków konserwatorskich,
  - wykorzystanie przy projektowaniu lub modernizacji zabudowy na tym obszarze jako materiału wyjściowego „Wytycznych urbanistyczno-krajobrazowych i wzornika architektury lokalnej dla rejonu Janowca nad Wisłą”, opracowanego w 1993r. przez zespół architektów: A. Bohm, W. Kosiński, K. Kuśnierz.

2) W granicach określonych na rysunku „Planu” (na załączniku graficznym Nr 2), obowiązują warunki planistycznej ochrony krajobrazu kulturowego w strefie „K3” – przedpoła północnego, na obszarze otwarcia widokowego na zespół zamkowy:

- a) ograniczenie przekształceń funkcjonalnych i zabudowa jednorodzinna, pensjonatowa, usługowa, terenów częściowo zainwestowanych, zadrzewionych i nie kolidujących z ekspozycją bierną i czynną,
  - b) warunki sytuowania zabudowy, jej skala i forma winny uwzględniać warunki ekspozycji, zachowanie powiązań widokowo – przestrzennych między terenami zainwestowanymi a otwartym krajobrazem, na przedpolu ekspozycji dworu z Moniaków i zespołu translokowanych obiektów gospodarczych,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza strefami wyznaczonymi na rysunku Planu przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w terenach planistycznych, z zastrzeżeniem pkt b,
  - d) trasowanie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz podział geodezyjny dopuszcza się wyłącznie na warunkach zmiany planu (i „Planu”), w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi,
  - e) kształtowanie zieleni średniej i wysokiej:
    - jako osłon krajobrazowych istniejących i projektowanych obiektów, oddzielających strefę ekspozycji, wskazaną do zagospodarowania zielenią niską (teren rolny),
    - podkreślającej osie widokowe,
  - f) kształtowanie architektury obiektów z uwzględnieniem zasady „wtopienia” w krajobraz i otoczenie przyrodnicze poprzez:
    - lokalizację zabudowy w dostosowaniu do ukształtowania terenu, jako obiektów o horyzontalnej, rozczłonkowanej bryle,
    - zespoły zabudowy winny mieć ujednocioną tonację kolorystyczną dachów (odcienie brązu, grafitu) oraz ścian (odcienie piaskowca),
    - zastosowanie tradycyjnych, naturalnych materiałów wykończeniowych (np. drewno, kamień),
  - g) kształtowanie formy ogrodzeń:
    - przy drogach publicznych – w ujednocionej wysokości i formie,
    - zakaz grodzienia elementami prefabrykowanymi, betonowymi;
    - obowiązuje ogrodzenie ażurowe drewniane lub żywopłotowe, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu .
- 3) Obowiązują warunki ochrony archeologicznej określone w przepisach szczególnych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wójta gminy Janowiec.
- 4) Obowiązuje sporządzenie analiz widokowych projektowanych i rozbudowywanych budynków w kontekście widoku na zabudowę zespołu zamkowego i towarzyszącą, dołączonych do projektu budowlanego przedkładanego do opiniowania i uzgadniania służbom konserwatorskim.

**§ 6. 1.** Na obszarach objętych zmianą planu (i „Planem”) obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące i projektowane drogi oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dotyczącymi terenów planistycznych,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
- 3) odprowadzenie ścieków – dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi, docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,

- 4) gospodarka odpadami – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV – zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci; w przypadku nie wykorzystania terenu wyznaczonego na lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się włączenie go do terenu bezpośrednio przylegającego i użytkowanie zgodnie z jego funkcją,
- 6) dla istniejących, napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia SN-15kV wyznacza się pas techniczny - strefę ochronną wolną od zabudowy, z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych – o szerokości 15 m tj. po 7,5 m od osi linii; w przypadku likwidacji linii bądź jej przebudowy np. skablowania ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą otrzymują funkcje zgodnie z przeznaczeniem terenu na którym została wyznaczona strefa; w strefie linii dopuszcza się nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe. Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez dysponenta sieci,
- 7) zapewnienie łączności telefonicznej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych – wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym.

2. Zagospodarowanie terenów o złożonych warunkach fizjograficznych, objętych zmianą planu na podstawie uchwały Nr XXXII/205/06 Rady Gminy Janowiec z dnia 27 lipca 2006r., w granicach stref funkcjonalnych wydzielonych na rysunkach zmiany planu, obejmujące w szczególności:

- a) budowę (i przebudowę) urządzeń wodnych na cele rekreacji w rejonie zbiornika Janowice,
- b) budowę obiektów i urządzeń usług publicznych w Oblasach, w rejonie dawnego wyrobiska opoki i w strefie przyboczowej doliny Wisły, może zostać zmienione i uściślone na podstawie opracowań specjalistycznych, związanych z ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych i z rozwiązaniami technicznymi przebudowy zbiornika wodnego.

## **Rozdział II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 7. 1. Wprowadza się zmianę planu, polegającą na wydzieleniu z terenu upraw polowych (oznaczonych w planie symbolem RP) oraz terenu upraw polowych, stanowiących rezerwę na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonego symbolem 8RP/R-MN) – terenu planistycznego oznaczonego symbolem B23UP, przedstawionego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, położonego w obrębie Oblasy.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne - kultury, oświaty i wychowania, inne użyteczności publicznej, realizujące oczywiste cele publiczne, określone w przepisach szczególnych, z zastrzeżeniem warunków § 4 i § 5 niniejszej zmiany planu;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkalnictwo zbiorowe (pokoje gościnne dla użytkowników obiektu),
  - b) mieszkalnictwo indywidualne (dla zarządzającego obiektem),
  - c) tereny sportu i rekreacji,
  - d) tereny zadrzewień, zakrzewień i zieleni urządzonej,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu i terenów sąsiednich,
  - f) funkcje wymienione w pkt a i b mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni zabudowy dopuszczonej w strefie I;

3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu planistycznego winny uwzględniać:

- 1) Warunki położenia w obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i w strefie „K3” - planistycznej ochrony krajobrazu kulturowego, określone w § 4 i § 5 niniejszej zmiany planu,
- 2) Rozmieszczenie funkcji w strefach:
  - a) strefie - I - zabudowy usługowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) strefie - II - zboczowej, wykluczonej z zabudowy kubaturowej;
- 3) Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem B23UP, należy przestrzegać zachowania stateczności skarp wyrobiska poprzez ich odpowiednie nachylenie i stabilizację biologiczną (nie mogą one stanowić zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi);
- 4) Zabudowa strefy I:
  - a) w części oznaczonej symbolem UP, wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - zabudowa zespołem obiektów powiązanych przestrzennie lub jednym obiektem o rozczłonkowanej bryle i funkcjach usług publicznych, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych: pokoje gościnne, mieszkanie służbowe,
    - urządzenie parkingów, placów (patio), ciągów pieszych i zieleni osłonowej,
  - b) w części terenu oznaczonego symbolem PE/U,ZL:
    - teren poeksploatacyjny wskazany do rekultywacji i zagospodarowania w oparciu o wyniki ekspertyzy geotechnicznej,
    - proponowane wykorzystanie wyrobiska na lokalizację obiektów i urządzeń uzupełniających program usług – sportowo-rekreacyjnych, kultury, obiekty magazynowo-socjalne itp.
    - dopuszczenie zabudowy jest warunkowane korzystnymi warunkami geotechnicznymi posadowienia i architektonicznym wkomponowaniem (zabudowa tarasowa) w zbocze wyrobiska z założeniem, że maksymalna wysokość ww. obiektu nie przekroczy rzędnej 163 m n. p. m.,
- 5) Zagospodarowanie strefy II
  - a) w części oznaczonej symbolem ZU:
    - nasadzenia zieleni urządzonej,
    - dopuszcza się tarasowe ukształtowanie terenu i jego urządzenie na potrzeby rekreacji biernej,
    - zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury ogrodowej,
    - urządzenie zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej osłonowej od strony napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, z wyłączeniem strefy ochronnej linii o szerokości 15 m (7,5 m od osi linii),
  - b) w części oznaczonej symbolem ZL:
    - ochrona istniejących i projektowanych zadrzewień,
    - zakrzewienia i zadrzewienia strefy zboczowej roślinnością rodzimą, z wyłączeniem strefy ochronnej o szerokości 15 m, napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia,
  - c) w części oznaczonej symbolem PE/ZL: rekultywacja leśna terenu poeksploatacyjnego roślinnością - jak w pkt b;
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m (w znaczeniu zmiany planu), z zastrzeżeniem, że wysokość określona od najwyższego punktu w obrysie ścian zewnętrznych do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie powinna przekroczyć 6,0 m;
- 7) Geometria dachów:
  - a) obiektu usług publicznych w strefie UP :
    - dachy wielospadowe,



- nachylenie połaci dachowych do 30°
  - dopuszcza się okna połaciowe
- b) obiektów warunkowo dopuszczonych w strefie I, w części terenu oznaczonego symbolem PE/U,ZL :
- dachy płaskie z możliwością urządzenia tarasów widokowych lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 20°;
- 8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w strefie I:
- a) w podstrefie oznaczonej symbolem UP – 5% powierzchni terenu planistycznego,
  - b) w podstrefie oznaczonej symbolem PE/US,ZL - 4% (w przypadku jej dopuszczenia zgodnie z warunkami niniejszej zmiany planu);
- 9) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60% powierzchni terenu planistycznego;
- 10) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenia sportowo-rekreacyjne w zakresie odpowiadającym realizowanej funkcji podstawowej, urządzenie ciągu pieszego oraz realizację stacji transformatorowej 15/04kV – wolnostojącej, wkomponowanej w krajobraz lub wbudowanej w obiekt niemieszkalny;
- 11) Obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW (nr ewid. 1149/1) z placem nawrotowym oraz ciągiem pieszym, oznaczonym symbolem KX;
- 12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
- 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
  - 1 miejsce postojowe dla autokaru;
- 13) Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające strefy zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1, w szczególności:
- a) w strefie I, w części UP:
    - 10m od granicy podstrefy PE/U,ZL i osi ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX,
    - 10 m od granicy podstrefy istniejących zadrzewień ZL i od północnej granicy terenu planistycznego,
    - od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDW i plac nawrotowy oznaczony symbolem KS oraz od granicy podstrefy ZU – zgodnie z załącznikiem Nr 1, w nawiązaniu do ukształtowania terenu;
  - b) w strefie I, w części PE/U,ZL: z zastrzeżeniem warunku określonego w ust. 3 pkt 4b - zgodnie z załącznikiem Nr 1; dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy wschodniej granicy terenu planistycznego.

**§ 8. 1.** Wprowadza się zmianę planu na obszarze określonym na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, polegającą na uściśleniu warunków zagospodarowania i wydzieleniu terenów dopuszczonych do zabudowy, położonych w obrębie Oblasz, z terenów oznaczonych w planie następującymi symbolami:

- 1) B12RP/MN,MP-R – przeznaczonego na tereny rolne, stanowiące rezerwę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej,
- 2) B13UT,KS – przeznaczonego na usługi turystyki i obsługę komunikacji,
- 3) B15UT – przeznaczonego na usługi turystyki (z części terenu bez prawa zabudowy),
- 4) KG(D)–P - przeznaczonego na drogę gminną, projektowaną, klasy D (dojazdowa).

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 wprowadza się ustalenia zmiany planu jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Oblasz – Podzamcze”, zwany dalej „Planem”.

### 3. Plan stanowią:

- 1) Ustalenia § 8 ust. 4 oraz ustalenia ogólne zmiany planu;
- 2) Rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. W granicach Planu wymienionego w ust. 3 obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) terenu planistycznego oznaczonego symbolem 1UT,KS,MN - dla którego, ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi turystyczne (agroturystyka z towarzyszącymi usługami handlu, gastronomii),
    - obsługa komunikacji,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich,
  - c) adaptacja istniejącej zabudowy – budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego (przeznaczonego na usługi gastronomii) i zabudowy gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy i przekształceń funkcjonalnych, zgodnie z funkcją podstawową,
  - d) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny; dopuszcza się w bryle budynku program związany z usługami turystycznymi (pokoje gościnne, zaplecze gastronomiczne), z zachowaniem warunków ustalonych dla terenu 1UT,KS,MN,
  - e) warunki realizacji zamierzeń inwestycyjnych określonych w pkt. c i d oraz zagospodarowania terenu są podporządkowane ustaleniom ogólnym zmiany planu, w szczególności dotyczącym ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz ochrony archeologicznej,
  - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego:
    - II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 9.0 m,
    - poziom parteru maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu,
  - g) geometria dachu: wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°, dopuszcza się lukarny,
  - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 12% powierzchni terenu planistycznego,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu planistycznego,
  - j) obsługa komunikacyjna drogą oznaczoną symbolem 1KDW i ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym symbolem 4KDX,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, w szczególności:
    - od osi jezdni drogi oznaczonej symbolem 1KDW - ok. 20,0 m, w nawiązaniu do linii zabudowy budynku adaptowanego
    - od linii rozgraniczającej teren 1UT,KS,MN i zespół zamkowy - min. 8,0 m,
    - od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4KDX - 40 m;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 2KS – dla którego, ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji - budowa parkingu ze zjazdem z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - obsługa turystyki (punkt informacji turystycznej, sklep pamiątkarski),
    - zaplecze sanitarno-socjalne parkingu,

- infrastruktura techniczna służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich,
  - c) urządzenie parkingu z zachowaniem warunków ogólnych zmiany planu, w dostosowaniu do wytycznych konserwatorskich, rodzaj i kolorystyka nawierzchni winny harmonizować z zabytkowym zespołem zamkowym,
  - d) obowiązuje uszczelnienie podłoża i odwodnienie placów postojowych w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód podziemnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego o funkcjach wymienionych w pkt b, w powiązaniu z realizacją funkcji określonych w pkt a, z zachowaniem następujących warunków:
    - maksymalna wysokość zabudowy - I kondygnacja nadziemna, 6 m,
    - 4 m do górnej krawędzi elewacji frontowej,
    - poziom parteru maksymalnie 0,3 m od poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,
    - pokrycie dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 20° - 40°,
  - f) urządzenie zieleni wysokiej i średniej od strony stacji wodociągowej i od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5% powierzchni terenu planistycznego,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu planistycznego,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, w szczególności:
    - od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KG(Z) - 15 m,
    - od wschodniej granicy terenu 2 m - 4 m,
    - od północnej granicy terenu – 4 m,
    - od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 1KDW - min. 45 m;
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów planistycznych oznaczonych symbolami: 3MN,U i 4MN,U - dla których, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi komercyjne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich,
  - c) zabudowa terenów – zgodnie z przeznaczeniem określonym w „Planie”, z uwzględnieniem warunków określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu, w szczególności warunków konserwatorskich na obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, oznaczonym na załączniku Nr 2,
  - d) adaptacja istniejącego podziału geodezyjnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
    - ujednolicona, z tolerancją 10%,
    - II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 8,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej nie przekroczy 4,0 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej
    - I kondygnacja nadziemna, do 6,0 m
  - g) geometria dachu budynku mieszkalnego:
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 30° - 45°,

- dopuszcza się lukarny oraz od strony wschodniej okna połaciowe,
  - h) geometria dachu budynku gospodarczego lub usługowego
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci pod kątem 20°- 40° symetryczne,
  - i) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki,
  - j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
  - k) obsługa komunikacyjna drogą gminną oznaczoną symbolem KG(Z) oraz ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym symbolem 3KDX ,
  - l) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
    - 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - ł) linie zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 2, w szczególności:
    - obowiązująca od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KG(Z) – 15 m,
    - nieprzekraczalna od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDX – 5 m ,
    - od linii rozgraniczającej terenu 7RM/MN,UT i terenu 5EE – 35 m,
  - m) linia zabudowy usługowej i gospodarczej – zgodnie z załącznikiem Nr 2, w szczególności:
    - minimalna odległość od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KG(Z) – 15 m,
    - minimalna odległość od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDX – 5m,
    - minimalna odległość od linii rozgraniczającej terenu 7RM/MN,UT i terenu 5EE – 37 m;
- 4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 5EE - dla którego, ustala się:
- przeznaczenie na lokalizację projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV,
  - zasilanie stacji liniami kablowymi średniego napięcia,
  - w przypadku nie zrealizowania stacji, dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z funkcją działki, z której została wydzielona;
- 5) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 6MN - dla którego, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi turystyczne (agroturystyka, zabudowa pensjonatowa),
    - infrastruktura techniczna, służąca obsłudze bezpośredniej terenu i terenów sąsiednich,
  - c) zabudowa terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w „Planie”, z uwzględnieniem warunków ustaleń ogólnych zmiany planu, w szczególności konserwatorskich, na obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, oznaczonym na załączniku Nr 2,
  - d) zabudowę pensjonatową i agroturystyczną dopuszcza się na działkach o powierzchni minimalnej 2500 m<sup>2</sup>, wydzielonych orientacyjnie na rysunku planu,
  - e) zabudowę jednorodziną dopuszcza się na działkach o powierzchni minimalnej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) zabudowa i podział terenu są warunkowane wydzieleniem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW,

- g) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie wolnostojącego lub powiązanego z bryłą budynku mieszkalnego – budynku gospodarczego, z zachowaniem warunków Planu,
- h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, do 8,0 m,
  - poziom parteru maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu,
- i) Maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - I kondygnacja nadziemna, do 6.0 m,
- j) geometria dachu budynku mieszkalnego:
- dach wielospadowy,
  - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 30° - 45°,
  - dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe,
  - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 20°- 40°,
- k) geometria dachu budynku gospodarczego:
- dach wielospadowy,
  - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 20°- 40°,
- l) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działek:
- z zabudową pensjonatową i agroturystyczną – 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy obiektu pensjonatowego i mieszkalnego w gospodarstwie agroturystycznym nie może przekraczać 300 m<sup>2</sup>,
  - z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 15% powierzchni działki,
- ł) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- działki z zabudową pensjonatową i agroturystyczną – 40% jej powierzchni,
  - działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% jej powierzchni,
- m) w zagospodarowaniu działek z zabudową pensjonatową i agroturystyczną należy uwzględnić obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz urządzenie zieleni wysokiej i średniej,
- n) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem 2KDW, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 8 m z placem nawrotowym,
- o) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach:
- działki z zabudową pensjonatową i agroturystyczną – 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
  - działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny ,
- p) nieprzekraczalne linie zabudowy określające strefy dopuszczonej zabudowy, zgodnie z załącznikiem Nr 2, w szczególności:
- 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDW
- q) w strefie ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN , do czasu jej przebudowy obowiązują zakazy określone w § 6 ustaleń ogólnych;
- 6) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 7RM/MN,UT – dla którego, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym – do przekształcenia na zabudowę jednorodzinną i usługi turystyczne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna stanowiąca obsługę terenu planistycznego lub obszaru objętego „Planem”,

- c) adaptacja istniejącej zabudowy siedliska rolnego, do czasu realizacji funkcji docelowej; wskazana zmiana formy istniejących budynków, w szczególności budynku mieszkalnego, z dostosowaniem do nowych funkcji i formy architektonicznej uzgodnionej przez konserwatora zabytków,
  - d) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu, w szczególności dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
  - e) preferowana lokalizacja karczmy, zajazdu z miejscami noclegowymi lub pensjonatu z restauracją; dopuszcza się zabudowę gospodarczą-wolnostojącą,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
    - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, do 8.0 m
    - poziom parteru – 0,6 m,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej
    - I kondygnacja nadziemna,
  - h) geometria dachu budynku mieszkalnego:
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 30° - 45°,
    - dopuszcza się lukarny,
  - i) geometria dachu budynku gospodarczego lub usługowego:
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 20° - 40°,
  - j) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego,
  - k) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu planistycznego,
  - l) obsługa komunikacyjna drogą oznaczoną symbolem KG(D) oraz drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem 2 KDW,
  - ł) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
    - 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
  - m) linia zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały:
    - od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KG(Z) wyznaczona przez istniejący, adaptowany budynek – min. 33 m,
    - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KG(D) - min. 20 m (tj, od brzegu lasu 30 m),
    - od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW – 10 m,
    - od linii elektroenergetycznej średniego napięcia - 7,5 m od osi tej linii,
  - n) zabudowę gospodarczą należy lokalizować poza strefą ekspozycji od strony drogi oznaczonej symbolem KG(Z) i KG(D), z zachowaniem minimalnych odległości, wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na załączniku graficznym Nr 2,
  - o) do czasu przebudowy – skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują warunki zagospodarowania strefy ochronnej o szerokości 15 m (7,5 m od osi ww. linii), określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu;
- 7) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 8MN – dla którego, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, stanowiąca obsługę terenu planistycznego lub obszaru objętego Planem,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
    - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, do 8,0 m
    - poziom parteru – 0,6 m od poziomu parteru,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej
    - I kondygnacja nadziemna, do 6,0 m
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci symetryczne pod kątem 30° - 45°,
    - dopuszcza się lukarny,
  - f) geometria dachu budynku gospodarczego lub usługowego
    - dach wielospadowy,
    - nachylenie połaci symetryczne, pod kątem 20°- 40°,
  - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - działki o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> – 20% jej powierzchni,
    - działki o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> - 15% jej powierzchni,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
  - i) obsługa komunikacyjna:
    - drogą oznaczoną symbolem KG(D),
    - ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym symbolem 5KDX ;
  - j) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem Nr 2, w szczególności:
    - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KG(D) – 20 m ( tj. od linii rozgraniczających lasu - 30 m),
    - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDW – 10 m,
  - l) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, do czasu jej przebudowy, obowiązują warunki zagospodarowania określone w § 6.
- 8) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 9RO – dla którego, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren rolny, uprawy ogrodnicze,
  - b) adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania – plantacja leszczyny stanowiąca osłonę krajobrazową dla zespołu projektowanej zabudowy;
- 9) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 10ZL – dla którego, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren lasów i zadrzewień,
  - b) adaptacja istniejącego sposobu użytkowania;
- 10) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego oznaczonego symbolem 11RO,RP – dla którego, ustala się :

- a) przeznaczenie podstawowe : teren rolny – uprawy polowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące obsługę terenu objętego Planem,
  - c) adaptacja dotychczasowego, rolnego sposobu użytkowania terenu,
  - d) obowiązują warunki planistycznej ochrony krajobrazu kulturowego w strefie „ K3”, określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu,
  - e) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 11)1KDW – droga wewnętrzna
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m ,
  - b) szerokość jezdni min. 5 m;
- 12)2KDW – droga wewnętrzna z placem nawrotowym
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - b) szerokość jezdni min. 5 m,
  - c) plac nawrotowy 25m x 15 m;
- 13)3KDX - ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;
- 14)4KDX - - ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m z placem nawrotowym;
- 15)5KDX – ciąg pieszo-jezdny – adaptacja istniejącego podziału geodezyjnego.

### **Rozdział III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

**§ 9.** Dla terenów planistycznych objętych niniejszym opracowaniem, ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy Janowiec, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu w wysokości 20%, naliczoną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie zmiany planu.

**§ 10.** W wyniku uchwalenia zmiany planu, o której mowa w §1, tracą moc ustalenia dotyczące terenów określonych na załączniku Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały, zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Janowiec Nr XXIX/213/02 z dnia 9 października 2002r., z późniejszymi zmianami.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowiec.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/221/10  
Rady Gminy Janowiec  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik1.doc](#)

**zał 1 do uchwały XXXII 221**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/221/10  
Rady Gminy Janowiec  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik2.doc](#)

**zał 2 do uchwały XXXII 221**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/221/10  
Rady Gminy Janowiec  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik3.doc](#)

**zał 3 do uchwały XXXII 221**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXII/221/10  
Rady Gminy Janowiec  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.  
[Zalacznik4.doc](#)

**zał 4 do uchwały XXXII 221**