

Biuro Rady Miejskiej

wpłynęło dnia

BR.0006.51.2024
24-07-2024

z dnia 18 lipca 2024 r.

Zatwierdzony przez

51.2024

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI

L. dz ilość zał

podpis

z dnia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), 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 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:
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań,
 - 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:
- chodniki, place i ciągi piesze,
 - ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
 - ciągi pieszo-jezdne,
 - dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych i pól,
 - 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 połąci poniżej 12°) 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 połąci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym niż 12° ;
- 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:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 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) zieleni 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 zróżnicować 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 zieleni 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 (ujęty 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 łańcuchowej z ciągiem zieleni w otoczeniu cieką biegnącego równolegle do osi drogowej (wyznaczonej przebiegiem ulicy Górskiej);

2) układ zabudowy wiejskiej, w tym zabudowy zagrodowej, z występującymi relikami zespołów budowlanych (zagrodowych) ukształtowanych wokół podwórz (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, zielen 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 wydobyc 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 wydzielanie 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 połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naswietli 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 połaci 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 połaci 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 lokalizacje 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 ograniczających 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 IUS: 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. Szczególne 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 60^o do 120^o.

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 zieleń 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 miejsca 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 38° do 45°;
 - b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa – koloru ceglastego (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 35° do 45°;
 - b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 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 lupek;
- 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, zielenie 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 35° do 45°;
- b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 6) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 7) pokrycie dachu pulpitowego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa – koloru ceglastego (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, zieleni 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 połaci 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 połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 30° do 45°;
 - b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 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: 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, zieleni 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 30° do 45°,
 - b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 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 lupek;
- 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, zieleni 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 35° do 45°;

- b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 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 lupek;
- 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 27° do 45°;
 - b) dachu pulpitowego: od 12° do 45°;
- 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 lupek;
- 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 25° do 55°;
 - 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, zieleń 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 30° do 45°;
- 6) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny (w tym blachodachówka) – koloru ceglatego (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 12° do 45°;
- 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° do 45°;
- 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° do 45°;
- 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: zieleń urządzone.

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 atyki: 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.

RADCA PRAWNY

Bernadetta Baszak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bogatyni

z dnia.....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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) 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 ciek, 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 jednorodzinnej).	Uwaga nieuwzględniona częściowo. Uwzględniona w części obejmującej lokalizację dawnego, nieistniejącego budynku. Uwaga nieuwzględniona częściowo. Uzasadnienie: Większa część działki wymaga ochrony przed zabudową ze względów przyrodniczych (zieleni

			pełniącą funkcję ochronną cieką 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.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Teren należy do Gminy Bogatynia i obejmuje w większej części istniejący plac zabaw użytkowany przez lokalną społeczność. Pozostała część działki jest użytkowana przez składających wnioski. 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

Rady Miejskiej w Bogatyni

z dnia.....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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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
Rady Miejskiej w Bogatyni
z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(w tym miejscu zostanie dołączony plik GML po uchwaleniu planu)

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jasna Góra

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu jest uchwała 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.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest stworzenie nowego dokumentu planowania przestrzennego dla obszaru wsi Jasna Góra, odpowiadającego zgłoszonym wnioskowi oraz potrzebom mieszkańców i władz gminy, jak też zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatyni (uchwała nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r.).

Aktualnie obszar projektu planu objęty jest ustaleniami następujących planów miejscowych:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 05 sierpnia 2002 r.;
- zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia – uchwała nr XXXVIII/328/06 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 1 września 2006 r. (załącznik nr 9);
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Jasna Góra, uchwalonego uchwałą nr XIII/129/11 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 9 maja 2011 r.

Granice obszaru objętego planem miejscowym pokrywają się z granicą obrębu geodezyjnego wsi Jasna Góra – zgodnie 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.

Z obszaru planu wyłączone zostały tereny objęte w części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 05.08.2002 r. oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia – uchwała nr XXXVIII/328/06 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 1 września 2006 r. Z obszaru opracowania zostały również wyłączone obszary objęte trwającym postępowaniem w zakresie ocen oddziaływania na środowisko związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów, oznaczonych i zdefiniowanych w następujący sposób:
 - a) 1MU – 9MU: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej,
 - b) 1.1MN – 1.16MN oraz 2.1MN – 2.26MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1MW: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 1RM – 13RM: tereny zabudowy zagrodowej,
 - e) 1U – 3U: tereny zabudowy usługowej,
 - f) 1US i 2US: tereny sportu i rekreacji,
 - g) 1ZP – 4ZP: tereny zieleni urządzonej,
 - h) 1ZP,US – 3ZP,US: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji,
 - i) 1Z – 10Z: tereny zieleni nieurządzonej,
 - j) 1R – 10R: tereny rolnicze,
 - k) 1ZL – 19ZL: tereny lasów,
 - l) 1WS i 2WS: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) 1W – 5W: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

- n) 1W,Z – 11W,Z: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (studnie), tereny zieleni nieurządzonej,
- o) 1KDL: teren drogi lokalnej,
- p) 2KDD – 4KDD: teren dróg dojazdowych,
- q) 1KDW – 17KDW: tereny dróg wewnętrznych;
- określenie układu przestrzennego zabudowy z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz analizy wniosków do planu (głównie w zakresie zgodności ze studium uikzpz);
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania (linii zabudowy, geometrii dachów, zasad kształtowania zabudowy i sposobu nawiązania do istniejącej zabudowy) z uwzględnieniem:
 - a) uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i kulturowych obszaru wsi Jasna Góra,
 - b) zasad ładu przestrzennego i architektury, w tym wymogu kontynuacji cech istniejącej zabudowy;
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych (ujętych w GEZ) i historycznego układu ruralistycznego (w granicach ustalonej strefy ochrony krajobrazu kulturowego) oraz zasad kształtowania nowej zabudowy;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających uwarunkowania kulturowe i przestrzenne układu zabudowy wsi.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania nowej zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i kulturowych obszaru wsi, w tym cech zabudowy istniejącej zabudowy zabytkowej o charakterze zabudowy łużyckiej;
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych i obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (ustanowionej dla historycznego układu ruralistycznego wsi);
- określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań, jak wyżej;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie linii zabudowy;
- określenie wysokości budynków, poprzez określenie wysokości kalenicy lub wysokości elewacji / atyki budynku (budynków z dachem płaskim),
- określenie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego związanego z układem ruralistycznym wsi Jana Góra (w tym w części obszaru planu określenie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego chronionego ze względu na wartości zabytkowego układu ruralistycznego wsi), poprzez ustalenie:
 - strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (dla obszaru historycznego – zabytkowego układu ruralistycznego wsi);
 - układu terenów o różnym przeznaczeniu na rysunku planu, w tym przeznaczonych do zabudowy i wyłączonych z zabudowy,
 - parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zasad usytuowania zabudowy,
 - zasad kształtowania zieleni,
 - innych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie dla terenów wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami;
- określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami planu (na terenach zabudowy usługowej i na terenach związanych z zabudową mieszkaniową);
- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami wynikającymi z nowego zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazy zabudowy;
- określenie wymogu i zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;

- określenie zasad kształtowania zieleni.

Dodatkowo informuje się:

- na rysunku planu określono granicę terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” i zasady zagospodarowania terenów w jego obrębie;
- na obszarze objętym planem miejscowym nie występują (poza terenem górniczym) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu);
- dla terenu w ciągu drogi 1KDL (drogi powiatowej) uzyskano w dniu 25 maja 2020 r. Decyzję MRiRW (znak GZ.tr.602.388.2019) wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o powierzchni 0,0410 ha.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- objęcie ochroną:
 - a) budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) układu historycznego ruralistycznego wsi Jasna Góra poprzez określenie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego,
 - c) zabytków archeologicznych – poprzez ustalenie stref ochrony archeologicznej;
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania budynków podlegających ochronie;
- określenie elementów układu ruralistycznego (elementów zagospodarowania przestrzennego) podlegających ochronie;
- określenie zasad kształtowania zieleni i wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie zasad rozbudowy budynków zabytkowych;
- określenie zasad lokalizacji i kształtowania nowej zabudowy łącznie z parametrami kształtowania zabudowy.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów (oznaczonych symbolami MN, MU, MW, RM, U, US, ZP, US, Z, R, ZL, WS, W, W,Z, KDD, KDW) nie stwarzających zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania ustaleń planu, przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego);
- określenie dla terenów wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami planu (na terenach zabudowy usługowej i na terenach związanych z zabudową mieszkaniową);
- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami wynikającymi z nowego zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;
- wyznaczenie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
- określenie wymogu dostosowania elementów komunikacji do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej (zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy, zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w dotychczasowym planie oraz zgodnie z wnioskami inwestorów);
- stworzenie warunków do efektywnego zagospodarowania terenów (skoncentrowanego / zwartego i kształtowanego na zasadzie ładu przestrzennego – w sposób właściwy dla układów zabudowy wiejskiej i osiedlowej wsi Jasna Góra i ich uwarunkowań przestrzennych i kulturowych);

- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami zainteresowanych osób; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- ocenę wniosków do planu, głównie w zakresie zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar planu nie jest związany z funkcjonowaniem lotnisk.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru oraz jego uwarunkowań, w tym przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz celami sporządzenia planu miejscowego i wnioskami;
- obszarów przestrzeni publicznych i wymagań dotyczących ich zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy; zasad ochrony zabytków (w tym zabytkowego układu ruralistycznego i zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków);
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz przeznaczeń terenów;
- zasad kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony środowiska i ochrony przed uciążliwościami nowego zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;
- granic terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” i zasad zagospodarowania terenów w jego obrębie;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej (z określeniem lokalizacji urządzeń wodociągowych);
- układu dróg;
- innych ustaleń zawartych w planie, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy).

Dodatkowo informuje się:

Obszar planu jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych).

Tereny są w większości dostępne komunikacyjnie.

Istnieje możliwość stworzenia uzupełniającego układu obsługującego nową zabudowę, w tym poprzez adaptację istniejących dróg rolnych (głównie poprzez ich poszerzenie).

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono wysokość masztów i słupów – ze względu na uwarunkowania krajobrazowe, kulturowe, przestrzenne i środowiskowe.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad zmianą planu, ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Bogatyni oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszary / tereny objęte planem są uzbrojone lub mają dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej. Możliwe są rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z wnioskami i dotychczasowymi ustaleniami planu miejscowego (z ograniczeniami wynikającymi z art. 1 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego wzięte były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego – poprzez określenie zasad ochrony budynków zabytkowych i historycznego układu ruralistycznego wsi (w tym poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego) i określenie zasad kształtowania nowej zabudowy;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

- zasad ochrony środowiska i ochrony przed uciążliwościami nowego zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;
- granic terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” i zasad zagospodarowania terenów w jego obrębie;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej (z określeniem lokalizacji urządzeń wodociągowych);
- układu dróg;
- innych ustaleń zawartych w planie, wymaganych ustawą.

Dodatkowo wyjaśnia się:

Ustalenia i ograniczenia dotyczące przeznaczeń terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp), z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Określone w planie miejscowym postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

Rozwiązania zawarte, zarówno w studium jak i w planie, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy opizp.

Tereny objęte planem położone są w obrębie terenów, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) i b) ustawy opizp.

Dominują tereny zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, obejmujące historyczny układy ruralistyczny wsi oraz zrealizowane zespoły zabudowy osiedlowej jednorodzinnej. Nowa zabudowa w części obejmuje również tereny nieobjęte obowiązującym mpzp (uchwała nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 05.08.2002 r.).

Poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną tereny nowej zabudowy posiadają cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

Nowa zabudowa spełnia warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy opizp.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii.

Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2015 r.

Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu i celu sporządzenia planu miejscowego, jak i jego ustaleń.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt planu jest zgodny z wnioskami z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia – uchwała nr CXXVI/797/24 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 25 marca 2024 r. sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognozuje się nadwyżkę wydatków (kosztów) gminy – związanych z uchwaleniem planu miejscowego – nad dochodami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne. Są to: w zakresie dochodów - podatki od nieruchomości, podatki od czynności cywilnoprawnych; w zakresie wydatków - koszty budowy elementów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz rezerwa finansowa, w niezbędnym minimalnym zakresie, obejmująca koszt ewentualnych roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Koszty budowy elementów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą obejmować budowę nowego odcinka drogi 3KDD do drogi 2KDD oraz rozbudowę uzbrojenia terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ciągach i w rejonie dróg 3KDW, 4KDW, 6KDW i 16KDW.

Prognozowane szacowane / prognozowane dochody gminy (bez opłaty planistycznej) to około 2 580 000 zł. Wydatki natomiast prognozowane są na poziomie około 3 485 300 zł.

Przewaga nadwyżki wpływów do budżetu gminy nad wydatkami lub zbilansowanie dochodów gminy z wydatkami może zostać osiągnięta gdy zostanie pobrana opłata planistyczna, której szacowaną kwotę określono w wysokości 3 000 000 zł (przyjmując założenie 50% prawdopodobieństwa pobrania opłat planistycznej, z całej wyliczonej kwoty opłaty planistycznej, wynoszącej około 6 000 000 zł).

Prognozowane wówczas szacowane wpływy gminy mogą wynieść około 5 580 000 zł.

Niezależnie od dochodów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające z realizacji postanowień planu.

Korzyści te związane będą ze wzrostem aktywności gospodarczej i dodatkowymi przychodami osób związanych z realizacją i funkcjonowaniem w przyszłości w obszarze planu zabudowy mieszkaniowej, usługowej, turystycznej oraz różnych form działalności gospodarczej (w tym głównie budownictwa).

Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw (CIT) i osób fizycznych (PIT).

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania gminy i obszaru objętego planem (wsi Jasna Góra).

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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), z udziałem czynności, jak niżej:

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) 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), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy i Miasta Bogatynia podjęła uchwałę 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, (uchwała Nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. – tekst jednolity).

W dniu 16 sierpnia 2018 r. ukazało się w Gazecie Wrocławskiej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu.

Pismami z dnia 16 sierpnia 2018 r. Znak BB.671.13.2018.KS, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu na 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odrębnymi pismami z dnia 16 sierpnia 2018 r. i z dnia 30 sierpnia 2018 r. (Znak BB.671.13.2018.KS) wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu został przedłożony do opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 25 czerwca 2019 r. (Znak BB/IN.671.13.2018/2019.KS). W związku z faktem, że po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu został zweryfikowany i dostosowany do aktualnej mapy uzyskanej ze Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu zaistniała konieczność przedłożenia projektu do ponownego opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 16 sierpnia 2022 r. (Znak NZP.671.9.2022.MW i BB.IN.671.13.2018/2021.KS).

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia do 21 grudnia 2022 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 15 grudnia 2022 r.

Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 1 grudnia 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. wpłynęło 6 uwag. 3 uwagi rozstrzygnięciem Burmistrza z dnia 24 stycznia 2023 r. zostały uwzględnione, 2 uwagi zostały nieuwzględnione, 1 uwaga została częściowo uwzględniona i częściowo nieuwzględniona.

W związku z uwzględnieniem uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego w dniach od 14 lutego do 5 marca 2024 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 26 lutego 2024 r.

Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego 2024 r. do 5 marca 2024 r. zostało złożonych 8 uwag. Wszystkie uwagi rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia z dnia 27 marca 2024 r. nie zostały uwzględnione.

W związku z wymogami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), poniżej przedstawiam podsumowanie zawierające uzasadnienie przyjętego dokumentu.

Propozycje rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska alternatywnych do rozwiązań planu.

Proponowanie rozwiązań alternatywnych jest ograniczone, gdyż rozwiązania przestrzenne w projektowanym dokumencie wynikają w przeważającej części z obowiązujących dla tego obszaru dotychczasowych planów miejscowych, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też wynikają z wniosków do planu i zamierzeń gminy związanych z obszarem rozwoju przestrzennego. Rozwój ten dotyczy poszerzenia i kontynuacji dotychczasowej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, głównie poprzez lokalizację nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej lub poprzez wyznaczenie nowego układu zabudowy określonego w studium – na styku z istniejącym obszarem zabudowanym. Jednocześnie rozwiązania przestrzenne w projektowanym dokumencie uwzględniają strukturę własnościową. Rozwiązania zawarte, zarówno w studium jak i w planie, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W zakresie przeznaczeń terenu, uwzględniając ustalenia dotychczas obowiązującego planu, zasięg planu i jego cele, położenia obszaru planu poza terenami chronionymi i obszarami sieci Natura 2000 oraz brak ustaleń powodujących oddziaływanie na te obszary nie stwierdza się potrzeby przedstawiania innych rozwiązań alternatywnych.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:

1. Obszar planu obejmuje teren wsi Jasna Góra o powierzchni ok. 582 ha. Wieś położona jest na zachodnim skraju Gór Izerskich. Od wschodu i południa obszar planu, wzdłuż grzbietu górskiego, graniczy z Republiką Czeską. Od Federalnej Republiki Niemiec wieś oddalona jest o 7.7 km.
2. Na terenie opracowania występują gatunki chronione i siedliska przyrodnicze. Do ochrony w dostępnych dokumentach został wytypowany rejon u podnóża Granicznego Wierchu. Poza ww. rejonem nie wytypowano konkretnych stanowisk roślin i zwierząt rzadkich i objętych ochroną prawną i siedlisk wymagających ochrony. Jednak ze względu na konieczność aktualizacji opracowań przyrodniczych nie można jednoznacznie wykluczyć występowania takich gatunków i obszarów.

3. Inne tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych to:
- ujęcie drenażowe Jasna Góra w południowej części wsi, u podnóża góry Guślarz, na obszarze źródłiskowym bezmiennego potoku dopływu Jaśnicy;
 - ujęcie drenażowe Opolno-Zdrój w południowo-zachodniej części obszaru planu, pomiędzy Jasną Górą i Opolnem Zdrój;
 - lasy ochronne: zagrożone zanieczyszczeniami przemysłowymi, glebochronne, wodochronne;
 - obiekty w rejestrze zabytków oraz objęte ochroną ustaloną w mpzp.
- Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega przede wszystkim na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne. Pod zainwestowanie należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki, a i grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, do których można zaliczyć grunty rolne obszaru opracowania: użytki zielone z przewagą klasy V i VI i grunty orne klasy IV.
4. Występują słabe warunki do upraw rolnych, co przemawia za możliwością wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego. Za wprowadzeniem zabudowy przesądza też sąsiedztwo terenów zainwestowanych i bliskość miasta Bogatynia oraz dobre warunki topoklimatyczne w porównaniu do pozostałej części gminy, szczególnie w zakresie przewietrzania terenu. Z drugiej strony działki położone w obrębie terenów otwartych, o walorach przyrodniczych i krajobrazowych stanowią tereny niewskazane do zabudowy. Użytkowanie optymalne to, poza terenami w bezpośrednim sąsiedztwie układu osadniczego, utrzymanie lasów, łąk, istniejących ciągów obudowy cieków wodnych, szpalerów, alej i zadrzewień.
5. Wykorzystanie terenów w granicach obszaru planu na cele inwestycyjne nie wiąże się z koniecznością przezwyciężenia szczególnych trudności, czy znacznych kosztów ekonomicznych, zagospodarowania terenów o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich, zagrożenia podtopieniami, terenów objętych ochroną prawną lub kosztem warunków życia ludzi. Działania inwestycyjne winny być realizowane przy zachowaniu reguł wynikających z praktyki dobrego planowania, a w szczególności: uwzględniając wymóg dotrzymania standardów jakości środowiska, ograniczenia konfliktów sąsiedztwa, z poszanowaniem prawa osób trzecich.
6. Brak jest istotnych ograniczeń rozwoju przestrzennego wynikających z cech i stanu środowiska oraz nie ma przeciwwskazań prawnych. Obszar planu charakteryzują go przeciętne warunki fizjograficzne dla zabudowy: dobre warunki gruntowo-wodne, średnie warunki topoklimatyczne. Ograniczeniem dla zainwestowania są spadki terenu, występowanie łąk, lasów, zadrzewień oraz dolin potoków wraz z obudową biologiczną. Teren jest możliwy dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wskazane jest zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii, dla ograniczenia emisji niskiej i staranne rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej. Wskazane jest ustalenie wysokich wymogów architektoniczno-urbanistycznych i jednolitej formy zabudowy.
7. Problemem ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji planu jest bliskość terenów kopalni i elektrowni. W obszarze planu występuje zagrożenie związane z funkcjonowaniem terenu górniczego Turoszów-Bogatynia I, który obejmuje zachodnią część obrębu. Nie występuje zagrożenie związane z powodzią. Ponadto można wskazać na ogólne tendencje w zagospodarowaniu przestrzennym, takie jak usuwanie zadrzewień, ograniczanie powierzchni biologicznie czynnej, zanieczyszczenia powietrza w gminie Bogatynia.
8. Ustalenia planu są zgodne z polityką międzynarodową, wspólnotową i krajową, zawartą w stosownych dokumentach i obowiązujących aktach prawnych. Wielkość działek, planowane funkcje i ustalenia planu, w tym projektowane użytkowanie, tj. wyznaczenie w planie głównie terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o niskiej intensywności, nawiązuje do dotychczasowego zagospodarowania. Nie planuje się inwestycji o znaczącym oddziaływaniu na środowisko poza uzupełnieniem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Tereny otaczające układ zabudowy: lasy i użytki rolne pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu. Tym samym można ocenić, że ustalenia planu nie wpłyną na sąsiednie obszary Natura 2000.
9. Jako obszar znaczącego oddziaływania rozumieć należy obszar, na którym przewidywana jest lokalizacja przedsięwzięć, których funkcjonowanie może doprowadzić do przekształcenia i zmian w środowisku o charakterze trwałym, różnym poziomie korzyści (korzystne, niekorzystne lub obojętne), dużej skali, natężeniu i zasięgu przestrzennym oraz nieodwracalności zjawiska. W planie wyklucza się lokalizacje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Inwestycjami uciążliwymi dla środowiska są m.in. te zaliczane do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny zabudowy mieszkaniowej planowane do rozbudowy mają łączną powierzchnię około 40 ha.

Intensywność zabudowy maksymalna 0,4 przeważnie wynosi 0,1, co określa powierzchnię zabudowy na ok. 4 ha. Dodatkowo zabudowa ta będzie powstawać na poszczególnych działkach w dużych odstępach czasowych. Można więc przypuszczać, że zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha praktycznie nie ma tu odniesienia.

Jest małe prawdopodobieństwo lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do których zalicza się:

- inwestycje z zakresu chowu lub hodowli zwierząt (na terenach RM, MU, R);
- stałe pola kempingowe lub karawaningowe o powierzchni powyżej 0,5 ha (3U);
- gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji łąk, pastwisk lub nieużytków (R) oraz melioracji innych gruntów;
- realizacja stawów o głębokości nie mniejszej niż 3 m (R);
- zalesienia pastwisk lub łąk i innych gruntów o powierzchni powyżej 20 ha (R).

10. Konsekwencje dla biotycznych i abiotycznych komponentów środowiska będą zależne od sposobu zagospodarowania terenu. Nie powstanie zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków chronionych przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie pod nowe zainwestowanie spowoduje zajęcie użytków rolnych, w tym łąk i pastwisk o niewielkiej powierzchni. Wystąpią zmiany w strukturze użytkowania gruntów rolnych. Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i siedlisk zwierząt, zmiany powierzchni terenu oraz ewentualnych uciążliwości związanych z działalnością usługową. Szkody wynikające z realizacji planu nie są szkodami kumulacyjnymi, przy których niekorzystny efekt ujawnia się dopiero po długotrwałym czasie działania bodźców.

11. Ustalenia planu nie spowodują strat materialnych, rozumianych jako dodatkowe nakłady poniesione przez osoby trzecie, konieczne na przeciwdziałanie zanieczyszczeniu środowiska lub inne szkody dające się wyrazić w pieniądzu. Możliwość efektywnego zagospodarowania terenów prywatnych zwiększy wpływy do budżetu gminy wynikające z odprowadzanych podatków i możliwości sprzedaży działki inwestycyjnej. Ustalenia planu umożliwią aktywizację gospodarczą terenów, co wpłynie na znaczący wzrost wartości materialnej gruntów i wpływy do budżetu gminy wynikające z odprowadzanych podatków. Zagospodarowanie terenu przy poszanowaniu wartości środowiskowych i kulturowych podniesie wartość istniejących gruntów i działek budowlanych.

12. Wprowadzane usługi mogą powodować uciążliwości związane z obsługą komunikacyjną tych obiektów dla istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

13. Oceniając ustalenia planu w kontekście wartości przyrodniczych terenu, powiązań z otoczeniem i planowanego zagospodarowania, ocenia się, że nie wywrze ono zmian środowiskowych, które mogą spowodować kumulację negatywnych oddziaływań na środowisko. Pomimo dużej powierzchni zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana stopniowo w miarę możliwości poszczególnych inwestorów. Przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie powinna wystąpić kumulacja negatywnych oddziaływań.

14. Ustalenia planu w podstawowym zakresie gwarantują odpowiednie warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego. Bez zmian pozostaje użytkowanie lasów ochronnych, ciągów obudowy biologicznej, szpalerów i wód. Projektuje się tereny zieleni. Ustalenia planu uwzględniają zachowanie standardów akustycznych. W planie kompleks leśny w rejonie Granicznego Wierchu pozostaje bez zmian.

Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

W czasie trwania procedury opracowania planu miejscowego, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.366.2018 JN z dnia 4 października 2018 r.);
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgorzelcu (pismo nr ZNS.60-601-32.1/MW/18 z dnia 6 września 2018 r.).

Projekt planu został zaopiniowany przez:

- Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.410.302.2019.KM z dnia 5 sierpnia 2019 r.) i pismo nr WSI.410.302.2022.KM z dnia 21 września 2022 r.);

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgorzelcu (pismo nr ZNS.9022.1.13.2.20.MW z dnia 30 sierpnia 2022 r.).

Zgłoszone uwagi i wnioski

Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 4 maja do 24 maja 2022 r., w dniach od 29 czerwca do 19 lipca 2022 r. oraz w dniach od 6 marca do 26 marca 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu dotyczące oddziaływań transgranicznych.

Proponowane w planie rozwiązania w zakresie zagospodarowania przestrzennego nie spowodują wystąpienia oddziaływań transgranicznych, w wyniku których narażone byłyby, w sposób znaczący i szkodliwy tereny krajów sąsiednich. Wielkość działek, planowane funkcje i ustalenia planu, w tym projektowane użytkowanie tj. wyznaczenie w planie głównie terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o niskiej intensywności nawiązuje do dotychczasowego zagospodarowania. Nie planuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny bezpośrednio przylegające do granic państwa zajmują lasy i tereny rolne, które pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu.

Propozycje dot. metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej w Bogatyni wyniki analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektorów regionalnych dyrekcji lasów państwowych a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Bogatyni uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Zał. nr 1 – rysunki planu w skali 1:2000.
3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Zał. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JASNA GÓRA

SKALA 1:2000

- PROJEKT RYSUNEK PLANU

OZNACZENIA: OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granicz obrotu objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- 1MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej
- MU** Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- MH** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- RM** Tereny zabudowy zagrodowej
- U** Tereny zabudowy usługowej
- US** Tereny sportu i rekreacji
- Z** Tereny zieleni urządzonej
- ZP, US** Tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji
- Z** Tereny zieleni nieurządzonej
- R** Tereny rolnicze
- Tereny lasów
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
- Tereny infrastruktury technicznej - wodociąg (studnie), tereny zieleni nieurządzonej
- Tereny dróg publicznych:
 - KDL** - drogi kablowe
 - KOD** - Tereny dróg publicznych: D - drogi dojazdowe
 - KOW** - Tereny dróg wewnętrznych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Granicz strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
- Granicz strefy ochrony archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne
- Wymiar odległości (w metrach)

USTALENIA PLANU PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ

- Granicz parafialna / granicz gminy
- Proponowane podziały na działki
- Granicz terenu górniczego "Turoszów-Bogatynia I" utworzonego decyzją M.O.S.Z.N.J.L. nr BNG/PK/55/96 z 21.03.1996 r.
- Schemat przebiegu ścieżek rowerowych
- Słed ciek
- Wodociąg
- Linie elektroenergetyczne 20kV - napowietrzne
- kablowe
- Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
- Stacje transformatorowe słupowe
- Granicz strefy ochronnych ujęć wody
- Pomnik poległych w I Wojnie Światowej
- Powierzchnia terenu wyztałconego
- Linie rozgraniczające (w hektarach)



URZĄD MIEJSCOWYCH
URZĄD 2000 STREFY W (EP602) 10
UZYSKANIA WZGLĘDNY PRZEZ STANISŁAWA ZOSKOLSKIEGO
NR 06/962/304/2003, 2025, 17.2 DNIA 18 KWIEŚNIA 2023 r.

ZALĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
Z DNIA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BOGATYNIA
PRZYGOTOWANY PRZEZ BIURO PROJEKTOWE I PLANOWANIE W BOGATYNI DNIA 28 MARCA 2017 r.