



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 lutego 2012 r.

Poz. 601

UCHWAŁA NR XX/102/11 RADY GMINY MYŚLAKOWICE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Myślakowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami) oraz uchwały nr 337/XLIII/10 Rady Gminy Myślakowice z dnia 26.05.2010 r., zmienionej uchwałą nr VIII/40/11 Rady Gminy Myślakowice z dnia 05.05.2011 r., a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myślakowice uchwalonego uchwałą nr 255/XXX/01 Rady Gminy Myślakowice z dnia 24 lutego 2001 r., i zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 91/XIV/07 Rady Gminy Myślakowice z dnia 15 grudnia 2007 r., Rada Gminy Myślakowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Myślakowice, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu obejmujące siedlisko i tereny rozwojowe wsi Bobrów zostały określone na rysunku planu w skali 1 : 1000.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury tech-

nicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.

5. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Myślakowice;
- 2) „teren” – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „dopuszczalne przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) „gabaryt obiektu” – należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;
- 6) „obowiązująca linia rozgraniczająca” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość prze-

- kroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;
- 8) „tymczasowe zagospodarowanie” – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym zapisami planu;
- 9) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;
- 10) „wskaźnik zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni odpowiadających im działek;
- 11) „wysokość do kalenicy” – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku mierzony w metrach od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu kalenicy;
- 12) „usługi” – należy przez to rozumieć następujące rodzaje zabudowy usługowej:
- handel detaliczny i hurtowy;
 - rzemieślnictwo;
 - administrację i obsługę działalności gospodarczej;
 - hotelarstwo, gastronomię i turystykę;
 - agroturystykę;
 - sport i rekreację;
 - kulturę i rozrywkę;
 - edukację i oświatę.
- 11) ZC – tereny cmentarza;
- 12) WS – tereny wód śródlądowych;
- 13) KD – tereny dróg publicznych: KDZ – drogi zbiorcze; KDL – drogi lokalne; KDD – drogi dojazdowe;
- 14) KDr – tereny dróg transportu rolniczego;
- 15) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KS – tereny obsługi komunikacji;
- 17) E – tereny energetyki, stacje transformatorowe.
2. Następujące graficzne ustalenia planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) ustalenia wyrażone w postaci symbolu lub symbolu i numeru porządkowego;
 - 3) numery i symbole literowe terenów;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) strefa „K” ochrony krajobrazu;
 - 8) strefa „E” ochrony ekspozycji;
 - 9) zabytkowa aleja;
 - 10) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 11) granice obszaru objętego planem;
 - 12) granice gminy.
3. Następujące ustalenia planu są ustaleniami informacyjnymi:
- 1) proponowane podziały na działki;
 - 2) projektowany wał przeciwpowodziowy lub mur oporowy II klasy;
 - 3) podniesienie korony drogi, wału przeciwpowodziowego lub muru oporowego;
 - 4) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (p=1%);
 - 5) obszary wymagające ochrony przed zalaniem (p=1%);
 - 6) granice Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 8) granice Parku Kulturowego Kotliny Jeleniogórskiej;
 - 9) stanowiska archeologiczne;
 - 10) ścieżki rowerowe;
 - 11) urządzenia zaopatrzenia w wodę;
 - 12) urządzenia odprowadzania ścieków;
 - 13) sieć kanalizacji sanitarnej (przebieg orientacyjny);
 - 14) sieć wodociągowa (przebieg orientacyjny);
 - 15) linie elektroenergetyczne napowietrzne 220 kV wraz ze strefą ochronną;
 - 16) linie elektroenergetyczne napowietrzne 20 kV wraz ze strefą ochronną;
 - 17) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną;
 - 18) granice terenów zamkniętych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej;
 - 2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej;
 - 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 5) R – tereny rolnicze;
 - 6) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
 - 7) ZL – tereny lasów;
 - 8) ZP – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
 - 9) Z – tereny zieleni niskiej;
 - 10) ZP,UP – tereny zieleni urządzonej i przestrzeni publicznej;
4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w granicach jego otuliny; na terenie Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7.11.2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 277, poz. 3386);
- 2) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na składowisko odpadów komunalnych; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 4) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (tereny od 1.MN1 – do 31.MN1 i od 1.MN2 – do 25.MN2), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny: 1.MW, 2.MW i 3.MW) i zabudowy zagrodowej (tereny: 1.RM, 2.RM i 3.RM);
- 5) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją, infrastrukturą techniczną oraz zabudową mieszkaniową oznaczoną symbolem 3.MN2 i 4.MN2;
- 6) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami 3.MN2 i 4.MN2 będzie możliwa jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej);

8) należy utrzymać ciągłość zabytkowej alei biegnącej od mostu wzdłuż drogi do Karpnik zgodnie z historycznym przebiegiem; należy zaplanować nasadzenia uzupełniające drzew liściastych (gatunków, które były nasadzone historycznie);

- 9) na terenach zabudowy należy uwzględnić strefę ochronną dla linii energetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 10) część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią ($p = 1\%$); zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. W granicach planu występuje wpisany do rejestru zabytków pałac, nr rejestru 485/J z dnia 09.11.1976 r. oraz zespół pałacowo-folwarczny (baszta z łącznikiem, budynek mieszkalno-gospodarczy A, budynek mieszkalno-gospodarczy B, budynek mieszkalno-gospodarczy C, mur z narożnymi basztami i bramą wjazdową, nr rejestru 670/A/1-5/05 z dnia 24.01.2006 r. Dla terenu zespołu zabytkowego oznaczonego symbolem 1.U ustala się:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w odniesieniu do historycznego zagospodarowania terenu;
- 2) budynki poddać restauracji z dostosowaniem projektowanej funkcji do wartości obiektu, zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i pierwotną geometrię dachu, materiał budowlany oraz historyczną kolorystykę elewacji, utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku (ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku), utrzymać oryginalną stolarkę okien i drzwi lub odtworzyć wg pierwotnych wzorów, elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu;
- 3) elementy zagospodarowania terenu projektować przy uwzględnieniu wartości zabytkowych terenu i otoczenia oraz zgodnie z charakterem miejsca jego lokalizacji w układzie funkcjonalno-przestrzennym;
- 4) nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną otoczenia w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu kalenicy dachu, bryły, w tym kształtu dachu, poziomu posadowienia parteru, form architektonicznych, artykulacji

elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału budowlanego, ze szczególnym uwzględnieniem cech ww. zespołu zabytkowego (m. in.: nowa zabudowa nie może nad nim dominować, opracowanie architektoniczne nowego obiektu nie może być wobec niego konkurencyjne) oraz przy nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 5) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 6) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 7) rodzaj i kompozycję nawierzchni nawiązać do historycznych, lokalnych rozwiązań w tym zakresie;
- 8) umieszczanie reklam lub innych tablic informacyjnych, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 9) linie telekomunikacyjne i energetyczne prowadzić jako kablowe;
- 10) elementy dysharmonijne winny być usunięte;

2. W granicach planu występują następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) mauzoleum rodowe na Buczku, 3 ćw. XIX w.;
- 2) gospoda, obecnie dom nr 51, 4 ćw. XIX w., 2 połowa XX w.;
- 3) dom nr 1, ok. 1930–1940 r., koniec XX w.;
- 4) dom (młyn) nr 3, 3 ćw. XIX w., koniec XX w.;
- 5) dom nr 17, 4 ćw. XIX w., koniec XX w.;
- 6) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 20, początek XX w., 2 połowa XX w.;
- 7) dom nr 34, 4 ćw. XIX w., 4 ćw. XX w.;
- 8) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 42, XIX/XX w., 2 połowa XX w.;
- 9) zagroda nr 43:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy, 1863 r., 2 połowa XX w.;
 - budynek gospodarczy, 3 ćw. XIX w.;
 - budynek gospodarczy nr 43, 1864 r.;
- 10) zagroda nr 45:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy, XIX/XX w., 2 połowa XX w.;
 - budynek gospodarczy, XIX/XX w., 2 połowa XX w.;
- 11) dom nr 50, 3 ćw. XIX w., 2 połowa XX w.;
- 12) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 54, 3 ćw. XIX w., początek XX w., 2 połowa XX w.;
- 13) stacja trafo za mostem na Bobrze, przy wylocie alei dojazdowej do pałacu, ok. 1910–1920 r.;
- 14) budynek mieszkalny nr 2;
- 15) budynek mieszkalny nr 22;
- 16) budynek mieszkalny nr 34.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- 1) obiekty budowlane należy starannie i harmonijnie wkomponować w krajobraz;
- 2) architekturę nowej zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy zasadnicze symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 40–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, łupkiem – może być sztuczny; blachodachówkę stosować tylko w wersji z posypką mineralną lub ceramiczną; dopuszcza się naczółki;
 - b) stolarka okienna: okna pionowe z podziałem na kwatery;
 - c) opaski okienne i drzwiowe: kamień, tynk, drewno, drewno w części drewnianej budynków;
 - d) konstrukcje mieszane, przysłupowo-ryglowe, wieńcowe lub murowane; ściany murowane, tynkowane tynkiem lub wykończone drewnem, cokoły kamienne lub tynkowane;
 - e) dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze;
 - f) ściany w kolorach jasnych, pastelowych, białych;
 - g) wydłużenie bryły zasadniczej budynku o wysokości maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dla części usługowej lub gospodarczej dopuszcza się możliwość wykonania niższej dobudowy – przybudówka;
- 3) zabrania się prowadzania przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
- 4) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

4. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami granic na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3, a także:

- 1) połączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczej pod wspólnym dachem;
- 2) wejścia zlokalizowane w ścianie kalenicowej;
- 3) symetryczne rozplanowanie rzutu;
- 4) poddasze użytkowane na cele mieszkaniowe;
- 5) część gospodarcza ryglowa lub oszalowana deskami;
- 6) symetryczny szczyt, opierzenia ścian szczytowych deskami lub łupkiem (pionowy układ deskowania);

5. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu. Działania konserwatorskie obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej,

szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.

6. Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji stanowiącą zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu pałacowego w Bobrowie. Na terenach ww. strefy ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

7. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Przy remontach obiektów ujętych w ewidencji ustala się konieczność stosowania tradycyjnych technik i materiałów budowlanych: kamień, drewno, cegła. Dopuszcza się pokrycie dachowe: łupek, łupek sztuczny, dachówka, dopuszcza się dachówkę cementową lub blaszaną w wersji z posypką mineralną lub ceramiczną. Należy zachować jednolitą formę budynków oraz wygląd elewacji (jednolita stolarka okienna, kolorystyka). W przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej nowa powinna odtwarzać oryginalne podziały oraz materiał (drewno). W przypadku wymiany stolarki wtórnej należy przywrócić jej oryginalny wygląd na podstawie analogii lub źródeł ikonograficznych. Na budynkach nie stosować okładzin z tworzyw sztucznych.

9. Decyzja o przeznaczeniu obiektów do rozbiórki a znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wydana na podstawie przepisów szczególnych.

10. Część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Parku Kulturowego Kotliny Jeleniogórskiej, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony środowiska wynikające z Uchwały Nr 48/XVII/2009 z dnia 30.01.2009 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 42, poz. 890 z 12.03.2009 r.).

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Dla terenów oznaczonych numerem i symbolem 1.ZP,UP; 2.ZP,UP; 1.ZP; 2.ZP; ZC; 1.KS; 2.KS; 3.KS ustala się:

1. należy zastosować jednolite typy i formy dla obiektów małej architektury;

2. chodniki i place należy wykonać z takich materiałów jak kostka granitowa, bazaltowa lub betonowa;

3. zakaz umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem bądź terenem;

4. dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. 1. W obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Rudawski Park Krajobrazowy;
- 2) pałac Wojanów-Bobrow oraz zespół pałacowo-folwarczny ujęte w rejestrze zabytków;

2. Część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią ($p = 1\%$); zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych):

- 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dostęp do drogi publicznej klasy wyższej niż dojazdowa pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 4,0 m, łączącej nową działkę z drogami publicznymi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 5) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej 20,0 m;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 4 i 5 w przypadku:
 - a) gdy dotyczy działek, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości;

- b) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu lub zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami;
- c) gdy powierzchnia działki podlegająca podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 10% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

Rozdział 10

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

§ 11. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem R ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także dróg transportu rolniczego;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, w tym garaży w formie kontenerów.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) KDZ, droga zbiorcza (droga powiatowa nr 2778D);
 - b) KDL, droga lokalna;
 - c) KDD, drogi dojazdowe;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 3) tereny dróg transportu rolniczego KDr.

2. Dla terenów drogi KDZ (droga powiatowa) ustala się:

- 1) droga zbiorcza w liniach rozgraniczających wg obecnego stanu władania;
- 2) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące wjazdy i skrzyżowania; nowe skrzyżowania i nowe zjazdy za zgodą zarządzającego.

3. Dla terenów drogi lokalnej KDL ustala się: droga lokalna w liniach rozgraniczających wg obec-

nego stanu władania i działką nr 206/1; dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na wniosek inwestora (zarządzającego) w przypadku jej modernizacji.

4. Dla terenów dróg dojazdowych KDD ustala się:

- 1) droga 1.KDD w liniach rozgraniczających wg obecnego stanu władania;
- 2) droga 2.1.KDD w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 3) droga 2.2.KDD w liniach rozgraniczających 10,0 m – rezerwa terenu;
- 4) droga 3.KDD w liniach rozgraniczających wg obecnego stanu władania; dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na wniosek inwestora (zarządzającego) w przypadku jej modernizacji.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW ustala się:

- 1) droga 1.KDW w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) droga 2.KDW w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 3) droga 3.KDW w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 4) droga 4.KDW w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 5) droga 5.KDW w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 6) droga 6.KDW w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 7) droga 7.KDW w liniach rozgraniczających 5,0–6,0 m;
- 8) droga 8.KDW w liniach rozgraniczających 5,0–13,0 m;
- 9) droga 9.KDW w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 10) droga 10.KDW w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 11) droga 11.KDW w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 12) droga 12.KDW w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 13) droga 13.KDW w liniach rozgraniczających 10,0 m.

6. Dla terenów dróg transportu rolniczego KDr ustala się: drogi od 1.KDr do 8.KDr w liniach rozgraniczających wg obecnego stanu władania.

7. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi, następujące elementy:

- 1) pasy drogowe (jezdnie);
- 2) pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe;
- 3) ciągi piesze (chodniki);
- 4) ścieżki rowerowe;
- 5) zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 6) miejsca postojowe;
- 7) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej;
- 8) sieci infrastruktury za zgodą zarządzającego drogą.

8. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych wymaga zgody zarządcy drogi.

9. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy oraz

infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w trybie obowiązujących przepisów i za zgodą zarządzającego.

10. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie.
- 2) Na terenach usług:
 - a) obiekty handlowe – 1 m.p./50 m² p.u;
 - b) restauracje, obiekty gastronomiczne – 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) obiekty rzemieślnicze – 1 m.p./20 użytkowników;
 - d) hotele – 1 m.p./5 łóżek;
 - e) agroturystyka – 1 m.p./5 łóżek.

11. Dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie, przylicznych miejsc postojowych.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej według warunków przyłączenia wydanych przez administratora sieci. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie ze studni.

2. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne.

3. Odprowadzanie wód opadowych na teren własny nieutwardzony.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji” zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą.

5. Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych. Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) przez teren opracowania przebiega fragment gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Dziwiszów – Ściegny DN 250 PN 6,3 MPa, wraz ze strefą ochronną po 15,0 m licząc od osi gazociągu;

2) w granicach strefy ochronnej ustala się:

- a) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
- b) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- c) obowiązuje zapewnienie dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- d) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- e) zakazuje się wznoszenia sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu) oraz urządzania stałych składów i magazynów;
- f) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;

3) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową; ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej związanej z przyłączeniem odbiorców może nastąpić na podstawie przepisów odrębnych, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;

4) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej: przez teren opracowania przebiega fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Cieplice-Boguszów; wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu; dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń użytkowania i zagospodarowania:

a) w pasie technologicznym linii:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych;
- należy uzgodnić warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach;

b) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową

- ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;
- c) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
 - d) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;
 - e) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii;
 - f) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 2) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV i 0,4 kV, dla których obowiązują pasy ochronne wynoszące odpowiednio po 10,0 i 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej;
- 3) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez operatora sieci; w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zaopatrzenia na moc; w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli operator sieci nie będzie mógł pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych istnieje możliwość innej lokalizacji;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;

- 6) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

8. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zakład telekomunikacji. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach oraz budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

9. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

10. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na terenach oznaczonych symbolem: 1.U; 1.ZP; 1.ZP,UP dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu związane z imprezami okolicznościowymi (toalety, namioty, punkty handlowe, kontenery na odpady).

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15. Plan ustala stawkę procentową 30% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami).

Rozdział 14

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.MN1; 3.MN1; 4.MN1; 5.MN1; 6.MN1; 7.MN1; 8.MN1; 9.MN1; 10.MN1; 11.MN1; 12.MN1; 13.MN1; 14.MN1; 15.MN1; 16.MN1; 19.MN1; 20.MN1; 22.MN1; 23.MN1; 26. MN1; 27.MN1; 28.MN1; 29.MN1; 30.MN1; 31.MN1.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dopuszczalne: usługi wbudowane lub dobudowane do max 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych; budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzone; obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne i/lub usługowe;
- 4) dla terenu 11.MN1 dopuszcza się usługi wolno stojące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 2) budowa budynków uzupełniających układ zabudowy;
- 3) dla terenu 27.MN1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową na granicy działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy istniejących budynków mieszkalnych: bez zmian;
- 4) wysokość do kalenicy projektowanych budynków mieszkalnych: do 9,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy projektowanych budynków gospodarczych: do 6,0 m;
- 6) dachy zasadnicze istniejących budynków mieszkalnych: bez zmian, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;
- 7) dachy zasadnicze projektowanych budynków mieszkalnych: dwuspadowe o nachyleniu połaci 40–45°;
- 8) dla budynku nr 12 dopuszcza się zmianę geometrii dachu dla uzyskania symetrii połaci dachowych;
- 9) dla budynków nr 20, 20a dopuszcza się zmianę geometrii dachu dla ujednolicenia geometrii dachu;
- 10) dachy zasadnicze projektowanych budynków gospodarczych: dwuspadowe o nachyleniu połaci 30–45°;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

4. Linia zabudowy jako linia nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 1.MN1:
 - stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 2) dla terenu 3.MN1:
 - stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących;
 - w odległości 15,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 6,0–7,5 m od drogi KDD;
- 3) dla terenu 4.MN1:

- w odległości 12,0 m od drogi KDL;
- 4) dla terenu 5.MN1:
 - w odległości 9,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 5) dla terenu 6.MN1:
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 6) dla terenu 7.MN1:
 - w odległości 8,0–10,0 m od drogi KDD;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 7) dla terenu 8.MN1: stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących;
 - 8) dla terenu 9.MN1: stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących oraz w odległości 1,0 m od drogi KDD;
 - 9) dla terenu 10.MN1:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 10) dla terenu 11.MN1:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 10,0 m od drogi KDD;
 - 11) dla terenu 12.MN1:
 - w odległości 11,0–13,0 m od drogi KDD;
 - 12) dla terenu 13.MN1:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 13) dla terenu 14.MN1:
 - w odległości 10,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 8,0 m od drogi KDW;
 - 14) dla terenu 15.MN1:
 - w odległości 43,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 7,0 m od drogi KDW;
 - 15) dla terenu 16.MN1:
 - w odległości 14,0 – 15,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 10,0 – 12,0 m od granicy lasu;
 - 16) dla terenu 19.MN1: nie ustala się; lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 17) dla terenu 20.MN1: stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynku istniejącego;
 - 18) dla terenu 22.MN1: nie ustala się; lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 19) dla terenu 23.MN1:
 - stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących;
 - 20) dla terenu 27.MN1: nie ustala się;
 - 21) dla terenu 28.MN1:
 - w odległości 68,0 m od drogi KDL;
 - 22) dla terenu 29.MN1:
 - w odległości 50,0 m licząc w najkrótszym odcinku od drogi KDL;
 - 23) dla terenu 30.MN1:
 - w odległości 8,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 5,0 m od drogi KDW;
 - 24) dla terenu 31.MN1: nie ustala się; lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2.MN1; 17.MN1; 18.MN1; 21.MN1;

24.MN1; 25.MN1 (tereny położone w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią $p = 1\%$).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi wbudowane do max 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne i/lub usługowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebudowa, remonty budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza granicami bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy (w przypadku rozbudowy): 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy istniejących budynków: bez zmian;
- 4) dachy zasadnicze istniejących budynków: bez zmian; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;
- 5) dla terenu 24.MN1 dopuszcza się zmianę geometrii dachu do 45° ;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.MN2; 2.MN2; 5.MN2; 6.MN2; 7.MN2; 8.MN2; 9.MN2; 10.MN2; 11.MN2; 12.MN2; 13.MN2; 14.MN2; 15.MN2; 16.MN2; 17.MN2; 18.MN2; 19.MN2; 20.MN2; 21.MN2; 22.MN2; 23.MN2; 24.MN2; 25.MN2.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi wbudowane lub dobudowane do max 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych; budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 4) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 5) dachy zasadnicze dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci $40-45^\circ$;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: do 18,0 m;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: do 24,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i terenu):
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000 m^2 ;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 700 m^2 ;
 - c) dla terenu 8.MN2 w granicach działki nr 36/12 ustala się dwie działki budowlane (z jednym budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą na każdej z działek);
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

4. Linia zabudowy jako linia nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 1.MN2:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDD;
- 2) dla terenu 2.MN2:
 - w odległości 4,0 m od WS (nasypu rzeki);
 - w odległości 6,0–7,5 m od drogi KDD;
- 3) dla terenu 5.MN2:
 - w odległości 8,0 m od drogi KDD;
- 4) Dla terenu 6.MN2:
 - w odległości 10,0 m od drogi KDD;
- 5) Dla terenu 7.MN2:
 - w odległości 6,0 – 12,0 m od drogi KDD;
- 6) Dla terenu 8.MN2:
 - w odległości 8,0 m od drogi KDD;
- 7) Dla terenu 9.MN2:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 8) Dla terenu 10.MN2:
 - w odległości 9,0 – 12,0 m od drogi KDL;
- 9) Dla terenu 11.MN2:
 - w odległości 10,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 8,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 10) Dla terenu 12.MN2:
 - w odległości 10,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 7,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 11) Dla terenu 13.MN2:
 - w odległości 7,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 12) Dla terenu 14.MN2:
 - w odległości 7,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 13) Dla terenu 15.MN2:

- w odległości 7,0 m od drogi KDZ;
- w odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 14) Dla terenu 16.MN2:
 - w odległości 7,0 – 8,5 m od drogi KDZ;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 15) Dla terenu 17.MN2:
 - odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 16) Dla terenu 18.MN2:
 - w odległości 8,0 m licząc w najkrótszym od-
cinku od drogi KDZ;
- 17) Dla terenu 19.MN2:
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 18) Dla terenu 20.MN2:
 - w odległości 50,0 – 60,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 5,0 m od drogi KDW;
- 19) Dla terenu 21.MN2:
 - w odległości 5,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 5,0 m od drogi KDr;
- 20) Dla terenu 22.MN2:
 - w odległości 74,0–80,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 5,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 21) Dla terenu 23.MN2:
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 22) Dla terenu 24.MN2:
 - w odległości 8,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 23) Dla terenu 25.MN2:
 - w odległości 10,0 m od drogi KDL.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych sym- bolem: 3.MN2; 4.MN2.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi wbudowane lub dobudowane
do max 40% powierzchni całkowitej budynku nie li-
cząc części gospodarczych i garażowych; budynki
gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architek-
tury i zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury
technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu prze-
strzennego: ustala się realizację zabudowy w formie
wolno stojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki
zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: dla działek
o powierzchni od 1500 m² do 1799 m² – 0,20 i dla
działek o powierzchni powyżej 1800 m² – 0,10;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czyn-
nej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego:
od 6,5 do 8,5 m;
- 4) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do
6,0 m;

- 5) dachy zasadnicze dwuspadowe symetryczne o
nachyleniu połaci 40–45°;
- 6) układ kalenicy: równoległy lub zbliżony do równo-
ległego do linii zabudowy;
- 7) szerokość elewacji frontowej: do 18,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki
budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod
obiekty infrastruktury technicznej): 1500 m²;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie
z § 12 ust. 10.

4. Linia zabudowy jako linia nieprzekraczalna
zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 3.MN2:
 - w odległości 10,0 i 15,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDD;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 2) dla terenu 4.MN2:
 - w odległości 10,0 od drogi KDL;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych sym- bolem: 1.MW; 2.MW; 3.MW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: budynki gospodarcze, w tym garaże;
obiekty małej architektury i zieleń urządzona; par-
kingi i place, obiekty i sieci infrastruktury tech-
nicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania bu-
dynków gospodarczych na cele mieszkalne i usłu-
gowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu prze-
strzennego: przebudowa, remont istniejących budyn-
ków.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki
zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czyn-
nej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy istniejących budynków
mieszkalnych: bez zmian;
- 4) wysokość do kalenicy projektowanych budynków
gospodarczych: do 6,0 m;
- 5) dachy zasadnicze istniejących budynków miesz-
kalnych: bez zmian, dopuszcza się lukarny i okna
połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;
- 6) dachy zasadnicze projektowanych budynków go-
spodarczych: dwuspadowe o nachyleniu połaci
30–45°;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie
z § 12 ust. 10.

4. Linia zabudowy jako linia nieprzekraczalna
zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 1.MW:
 - w odległości 9,0 i 14,0 m od drogi KDL;

- 2) dla terenu 2.MW:
 - w odległości 7,0 m od drogi KDZ;
- 3) dla terenu 3.MW:
 - w odległości 6,5 – 10 m od drogi KDZ;
 - w odległości 6,0 m od drogi KDW.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na cele mieszkalne i usługowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przebudowa, remont istniejącego budynku.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,90;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 3) wysokość do kalenicy: bez zmian;
- 4) dach zasadniczy: bez zmian, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;
- 5) linia zabudowy: nie ustala się;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne: budynki gospodarcze, w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; parkingi i place, obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przebudowa, remont istniejących budynków.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy istniejących budynków: bez zmian;
- 4) wysokość do kalenicy projektowanych budynków gospodarczych: do 9,0 m;
- 5) dachy zasadnicze istniejących budynków: bez zmian, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;

- 6) dachy zasadnicze projektowanych budynków gospodarczych: dwuspadowe o nachyleniu połaci 30–45°;
- 7) linia zabudowy: w odległości 7,0–13,5 m od drogi KDZ;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 3.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze, w tym garaże; кемпінгi, obiekty małej architektury i zieleń urządzona; parkingi i place, obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przebudowa, remont istniejącego budynku, budowa budynków uzupełniających układ zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy: do 9,0 m;
- 4) dachy zasadnicze: dwuspadowe o nachyleniu połaci 30–45°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w kolorze pokrycia dachowego;
- 5) linia zabudowy:
 - w odległości 24,0–30,0 m od drogi KDL;
 - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa wbudowana do max 20% powierzchni całkowitej budynku; budynki gospodarcze; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; parkingi i place; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: remont, przebudowa, rewitalizacja istniejącego zespołu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu należy dostosować do ustaleń zawartych w § 6 ust. 1;

- 2) ustala się zakaz podziału nieruchomości;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: według potrzeb.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne: budynki gospodarcze, w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; parkingi i place, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rozbudowa, przebudowa, remont istniejącego budynku, budowa budynków gospodarczych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,50;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) wysokość do kalenicy istniejącego budynku: istniejąca, z tolerancją do 10% zmian;
- 4) wysokość do kalenicy projektowanych budynków gospodarczych: do 7,0 m;
- 5) dach zasadniczy istniejącego budynku: istniejący, z tolerancją do 15% zmian;
- 6) dachy zasadnicze projektowanych budynków gospodarczych: dwuspadowe o nachyleniu połąci 30–45°;
- 7) linia zabudowy: 5,0 m od drogi KDW;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.R do 47.R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne: stawy rybno-rekreacyjne i zbiorniki małej retencji (należy zachować minimalną odległość stawu (zbiornika) od gazociągu wysokiego ciśnienia Dziwiszów – Ściegny zgodnie z przepisami odrębnymi), zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych, gruntów w formie remiz śródpolnych, zalesienia gruntów mało przydatnych dla rolnictwa oraz okresowo zalewanych, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, drogi transportu rolniczego;
- 3) dla terenu 7.R dodatkowo dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: pod urządzenia infrastruktury dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach do 100,0 m² i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.ZL do 29.ZL.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny lasów;
- 2) dopuszczalne: parkingi i urządzenia turystyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określają przepisy odrębne.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP; 2.ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej – parkowej;
- 2) dopuszczalne: rekreacja, obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia;
- 2) zakaz wprowadzania wiat i zadaszeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.Z; 2.Z; 3.Z; 4.Z; 5.Z.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni niskiej (na gruntach rolnych);
- 2) dopuszczalne: tereny rolnicze, zadrzewienia, obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz wprowadzania wiat i zadaszeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP,UP; 2.ZP,UP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej i przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszczalne: zadrzewienia, rekreacja, obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną

waną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarza (mauzoleum rodowe na Buczku).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: utrzymanie podstawowej funkcji terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 11.WS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny wód śródlądowych;
- 2) dopuszczalne: urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi (ujęcia wody, elektrownie wodne, urządzenia hydrotechniczne, kładki i mosty).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.KS; 2.KS, 3.KS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji (przystanki autobusowe, place);

2) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla terenu 2.KS ustala się utrzymanie zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.E; 2.E.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny energetyki, stacje transformatorowe;

2) dopuszczalne: obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów elektroenergetycznych, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie terenu poprzez wydzielenie dojazdów i dojazdów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Rozdział 15

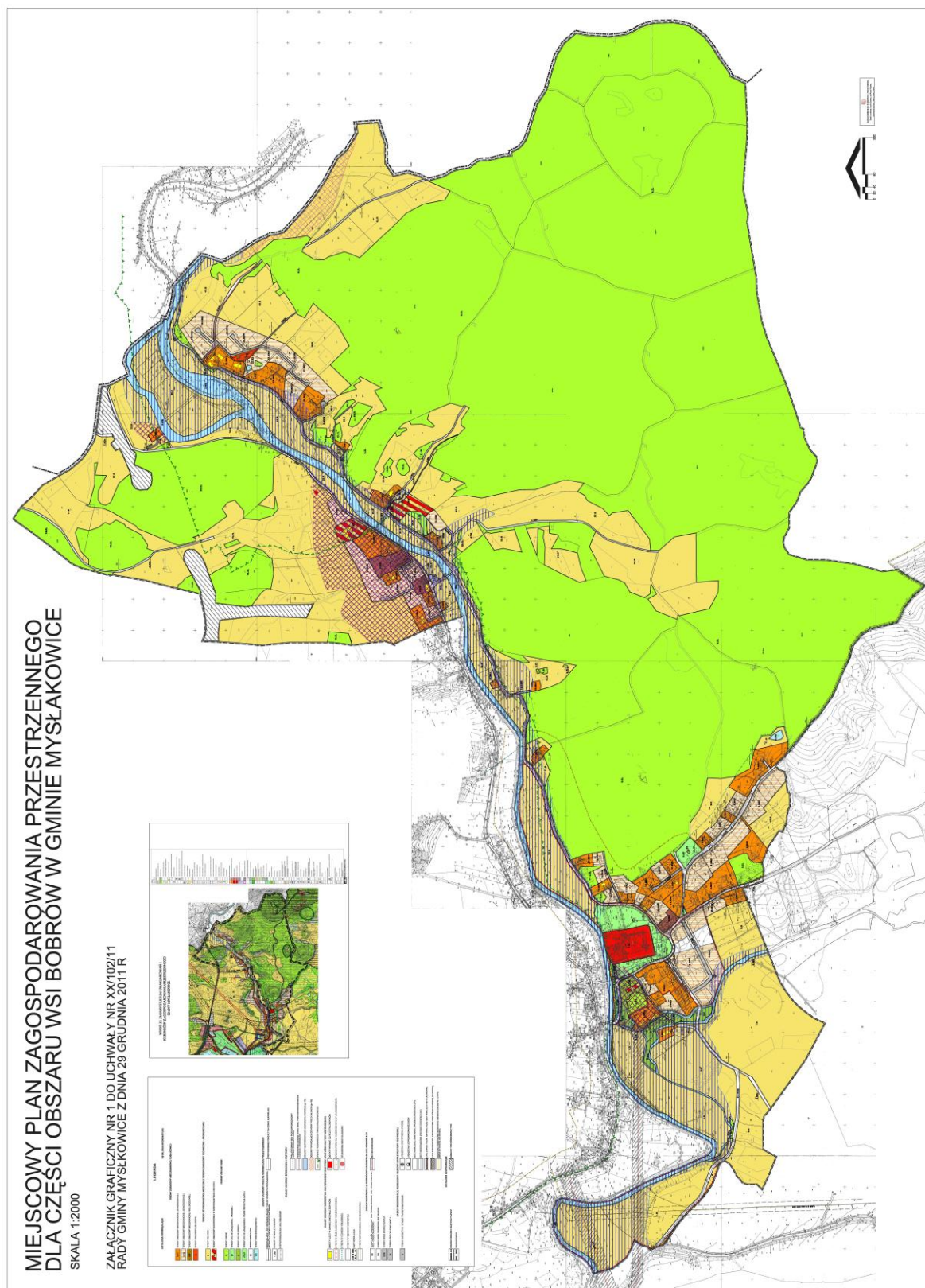
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mysłakowice.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Teresa Rupniewska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/102/11 Rady
Gminy Mysłakowice z dnia 29 grudnia 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/102/11 Rady
Gminy Mysłakowice z dnia 29 grudnia 2011 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami), Rada Gminy Mysłakowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesionych przez:

1. **Wnoszący uwagę:** Alicja Błocka, ul. Oboźna 66/1, 52-244 Wrocław (do wiadomości Anna Błocka-Kaleta); dotyczy działki nr 51/14; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Alicja Błocka jako współwłaścicielka działki nr 51/14 wniosła następujące uwagi do projektu planu:

- działka nr 51/14 będąca własnością Pani Alicji Błockiej i jej siostry w studium posiada przeznaczenie na cele budowlane; Pani Alicja Błotna podkreśla, że nie została poinformowana przez Urząd Gminy o braku dostępu działki do drogi publicznej; zdaniem Pani Alicji Błockiej, informację tę gmina uzyskała od niej i nie nie zrobiła w sprawie powiadomienia jej o przystąpieniu do opracowania planu;
- zdaniem Pani Alicji Błockiej, ponieważ gmina dokonywała podziału nieruchomości, powinna ponosić odpowiedzialność za brak dostępu do drogi publicznej oraz wnosi o wyznaczenie takiego dostępu;
- Pani Alicja Błocka informuje, że od listopada 2011 r. jest właścicielem działki nr 51/18, przez którą mogłaby mieć dostęp do drogi publicznej poprzez wyznaczenie służebności; ponieważ na gruntach rolnych wprowadzono zakaz zabudowy, wnosi o odstąpienie od tego zakazu dla działki nr 51/14 i umożliwienia zabudowy co najmniej 6 domów; wnosi również o takie ustalenie granic i warunków zabudowy aby działki były jak najmniejsze; ponieważ sąsiadujące działki budowlane są o powierzchni ok. 10 arów, wnosi o możliwość podziału działki nr 51/14 na działki jeszcze mniejsze;
- Pani Alicja Błotna sprzeciwia się ujęciu działki nr 51/14 jako działki rolnej i oświadcza, że przedłożone uwagi są składane również w imieniu jej siostry Pani Anny Błockiej-Kalety, która jest współwłaścicielką działki nr 51/14.

2. **Wnoszący uwagę:** Alicja Błocka, ul. Oboźna 66/1, 52-244 Wrocław, Anna Błocka-Kaleta, ul. Wrzowska 111, 59-300 Lubin; dotyczy działki nr 51/14; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Alicja Błocka oraz Pani Anna Błocka-Kaleta, w uzupełnieniu pisma z dnia 13.12.2011 r. (data wpływu 15.12.2011 r.) wnoszą o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr 51/14. Składający uwagę, powołując się na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwracają uwagę, że na podstawie zapisów studium ich działka powinna zostać sklasyfikowana nie jako rolna ale jako działka budowlana pomimo braku dostępu do drogi publicznej. Podkreślają, że zapisy w studium były przesłanką do nie zbywania nieruchomości oraz inwestowania i utrzymania jej jako inwestycji mającej przynieść wymierne korzyści. Proponowane w miejscowym planie zapisy spowodują obniżenie wartości nieruchomości oraz ograniczenie bądź nawet pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości. Informują, że jako współwłaściciele działki nr 51/14, Pani Alicja Błocka jest również właścicielką działki nr 51/18 łączącej przedmiotową nieruchomość z drogą publiczną. Ponadto informują o różnych możliwościach rozwiązania dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności czy scalenie działek nr 51/14 i 51/18. Proponują ustanowić działkę nr 51/14 warunkowo budowlaną tj. budowlaną w przypadku spełnienia warunku połączenia z drogą. Wnoszą o wprowadzenie proponowanych zmian do projektu planu przed jego uchwaleniem.

Uwagi Pani Alicji Błotnej oraz Pani Anny Błockiej-Kalety nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami) miejscowy plan uchwała się po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice uchwalonym uchwałą nr 255/XXX/01 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 24 lutego 2001 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi w 2007 r., tereny działki nr 51/14 oznaczone są na rysunku studium symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium zawarte są w części tekstowej studium.

W rozdziale 6.2. „Zasady szczegółowe. Ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych” zakłada się, że dla wyznaczonych na rysunku studium terenów ustala się ich przeznaczenie, które ma charakter **preferencji**

funkcjonalnych. Oznacza to, że dla terenu oznaczonego symbolem M, w którym mieści się również działka nr 51/14 został ustalony jako preferencyjny kierunek zagospodarowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi. Nie narzuca to konieczności obligatoryjnego zagospodarowania terenu tylko pod wskazane wyżej funkcje. Należy zwrócić uwagę, iż z całego terenu (w tym działki nr 51/14) oznaczonego w studium jako M i wydzielonego liniami rozgraniczającymi, ok. 85 % tego terenu zostało przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Oznacza to zachowanie preferencyjnego charakteru funkcji podstawowej. Ponadto w studium linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach zostały ustalone jako linie orientacyjne, które mogą być modyfikowane (przesuwane) w zależności od uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych i specyfiki terenu. O konkretnym przeznaczeniu terenów przesądza więc plan miejscowy, w którym uwzględnia się również zapisy w pozostałych rozdziałach studium oraz przepisy odrębne.

W części tekstowej studium w rozdziale 6.3. „Zasady rozwoju przestrzennego wsi z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań krajobrazowych” przedstawiono generalne zasady rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań krajobrazowych, dla poszczególnych terenów w jednostkach wiejskich (oznaczonych na rysunkach studium „Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe” oraz „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” numerami od 1 do 92). Działka nr 51/14 zawiera się w terenie oznaczonym symbolem i numerem M 14. Dla wsi Bobrów ustalenia dla tego terenu są następujące:

„M 14. Tereny wymagają szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Należy unikać geometrycznych rozwiązań osadniczych. Ważne jest zachowanie istniejących osi widokowych będących dużą atrakcją turystyczną oraz wglądów w istniejący zabytkowy krajobraz komponowany, łączący ten obszar z romantycznym krajobrazem założenia pałacowo-parkowych w Karpnikach, Bukowcu i Łomnicy.

Z wyżej wymienionych zapisów wynika, że tereny oznaczone symbolem M 14, a tym samym tereny działki nr 51/14 wymagają szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Z uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych wynika, że działka nr 51/14 ulokowana jest na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy dużym kompleksem leśnym, a parkiem z zabytkowym mauzoleum rodowym z 3 ćw. XIX w. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. W sąsiedztwie działki rosną okazałe gatunki drzew oraz przebiega jeden z bardziej atrakcyjnych szlaków turystycznych, Szlak Zamków Piastowskich oznakowany kolorem zielonym. Sama działka pod względem geomorfologicznym posiada znaczne spadki terenu, utrudniające zabudowę. Według mapy oceny terenu opracowanej na potrzeby Prognozy oddziaływania na środowisko działka nr 51/4 została zakwalifikowana do terenów cennych krajobrazowo. Tereny te zostały uznane jako tereny korzystnie wpływające na walory estetyczne i krajobrazowe i zostały wskazane do ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę preferencyjny charakter przeznaczenia terenu oraz ograniczenia wynikające z ustaleń studium w zakresie uwarunkowań krajobrazowych, ustaleń mapy oceny terenu, a także z istniejącego użytkowania terenu należy uznać, że przeznaczenie w planie miejscowym działki nr 51/14 na cele rolnicze jest właściwym sposobem zagospodarowania. Ustalenia te są również zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Mysłakowice.

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, działka nr 51/14 została nabyta jako działka rolna. Zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego działka ta posiadała przeznaczenie na cele rolnicze. Przeznaczenie w studium działki na cele zabudowy mieszkaniowej nie może być podstawą do nabycia jej jako działki budowlanej, ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji administracyjnych. Mogą one być wydawane wyłącznie na podstawie ustaleń zawartych w planach miejscowych, opracowanych dla całej jednostki lub ich części.

Złożone uwagi w zakresie ustanowienia działki nr 51/14 jako warunkowo budowlanej, tj. budowlanej w przypadku spełnienia warunku połączenia z drogą nie jest możliwe z uwagi na przepisy prawne. Ustalenia planu powinny jasno i czytelnie sprecyzowane, m.in. w formie nakazów i zakazów i nie mogą być warunkowane okolicznościami wynikającymi z zasad współpracy między stronami oraz wynikającymi z innych przepisów odrębnych, w tym ustawy prawa budowlanego.

3. Wnoszący uwagę: Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działki nr 43/7, Bobrów 9A; uwaga z dn. 14.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi o wprowadzenie zapisu do planu miejscowego dotyczącego możliwości realizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków sanitarnych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód płynących bądź stojących.

Uwaga Pani Heleny Fajkus nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 11.2 studium, rozwój obiektów związanych z odprowadzaniem i unieszkodliwianiem ścieków na terenie wsi Bobrów odbywać się będzie w oparciu o zbiorczy system kanalizacyjny realizowany w ramach Karkonoskiego Systemu Kanalizacji Sanitarnej. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych; po realizacji kanalizacji sanitarnej będzie istniał obowiązek wpięcia się do niej; w wyjątkowych i odpowiednio uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków, które również mogą być traktowane jako rozwiązania czasowe.

4. Wnoszący uwagę: Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działki nr 22/4, (obecnie po podziale działka nr 22/13); nr 36/9 (po podziale nie ustalono), nr 31/19; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi do miejscowego planu następujące uwagi:

- oznaczenie napowietrznej linii energetycznej na działce nr 22/4 w Bobrowie, służącej uniemożliwieniu wykonywania prawa służebności, ustanowionego dla każdorazowego właściciela założenia pałacowo-folwarczno-parkowego w Bobrowie polegającego na bezpłatnym korzystaniu z ujęcia wody przy rzece Łupia (ograniczone prawo rzeczowe);
- wykluczenie zabudowy (w tym planowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na działce nr 22/4 w Bobrowie wraz z utrzymaniem dotychczasowego podziału i historycznej funkcji;
- utrzymanie na działce nr 22/4 w Bobrowie strefy ochronnej Parku Zabytkowego, w tym strefy ochrony ekspozycji;
- zagospodarowanie terenu odpowiednio dobraną zielenią wkomponowaną w naturalne środowisko;
- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 36/9 w Bobrowie;
- możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 31/19 w Bobrowie.

W uzasadnieniu Pani Helena Fajkus powołuje się na położenie wsi Bobrów w Rudawskim Parku Krajobrazowym, zapisy w ustawie o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska oraz walory historyczne i krajobrazowe. Zdaniem Pani Heleny Fajkus rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie są zgodne z kierunkami przyjętymi w studium, gdzie teren wsi Bobrów wymaga „szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Należy unikać geometrycznych rozwiązań osadniczych. Ważne jest zachowanie istniejących osi widokowych będących dużą atrakcją turystyczną oraz wglądów w istniejący zabytkowy krajobraz komponowany, łączący ten obszar z romantycznym krajobrazem założeń pałacowo-parkowych w Karpnikach, Bukowcu i Łomnicy”. Pani Helena Fajkus uważa, że ze względu na bliskie sąsiedztwo założenia pałacowo-folwarczno-parkowego w Bobrowie zapisy dotyczące nowej zabudowy potraktowano zbyt ogólnikowo, a projektowana zmiana nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W dalszej kolejności Pani Helena Fajkus przytacza walory historyczne, kulturowe, przyrodnicze i krajobrazowe wsi Bobrów i gminy Mysłakowice. Pani Helena Fajkus stwierdza, że realizacja planowanego sposobu zagospodarowania działki nr 22/4 spowoduje dysharmonię w krajobrazie, powodując tym samym obniżenie wartości historycznej założenia zabytkowego w Bobrowie i jego otoczenia. Odnośnie zagospodarowania działki nr 36/9 uznaje to za racjonalne ze względu na istniejącą zabudowę. Alternatywą dla domów jednorodzinnych uznaje także działkę nr 31/9 w Bobrowie. Ponadto wnosi, aby projekt planu wyraźnie wykluczał dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz grupowej na terenie działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Uznaje także za konieczne wprowadzenie minimalnej granicy powierzchni działek w celu kontroli ładu przestrzennego w terenie.

Uwagi dotyczące zagospodarowania działek nr 36/9 i 31/19 są zgodne z ustaleniami projektu planu, w którym wskazuje się m.in. charakter, wskaźniki i gabaryty zabudowy. W projekcie planu nie przewiduje się zabudowy szeregowej w granicach całej wsi Bobrów oraz zabudowy bliźniaczej dla terenów 3.MN2 i 4.MN2 położonych w sąsiedztwie pałacu Bobrów. Ustalono również wskaźniki w zakresie minimalnej powierzchni działki.

Uwagi Pani Heleny Fajkus nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Ustalania planu miejscowego przewidują lokalizację istniejących ujęć wodnych wraz z siecią wodociagową. W planie zaznaczono również linie elektroenergetyczne 20 kV wraz ze strefą ochronną. W tekście planu znajdują się również zapisy dotyczące elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV i 0,4 kV. W miejscowym planie określa się obowiązkowo wymagania zawarte w art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb wymagania zawarte w ust. 3 ustawy. Plan nie określa zasad służebności, umożliwienia lub uniemożliwienia wykonywania prawa rzeczowego.

Ustalania planu miejscowego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr 22/4 wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myśkowice. Są to tereny oznaczone w planie symbolem i numerem 3.MN2 i 4.MN2. Ze względu na położenie w sąsiedztwie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Bobrowie dla terenów tych ustalono inny sposób ich zagospodarowania niż dla pozostałych terenów we wsi Bobrów. Ustalono bardziej rygorystyczne wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni działki, wskaźników zabudowy oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Przeważają działki o powierzchni 1500–1800 m², jak również występują również działki o powierzchni 2500–2800 m². Dla terenów projektowanej zabudowy przyjęto następujące wskaźniki zabudowy: 0,10; 0,20 i 0,25. Wyznaczono także strefę „E” ochrony ekspozycji, w której ustalono zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. Wnoszący uwagę: Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działek nr: 43/7, 43/6, 16/1, 43/5, 43/8; uwaga z dn. 14.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi do miejscowego planu następujące uwagi:

- odtworzenie historycznej drogi wjazdowej do baszty południowo-zachodniej zespołu budynków folwarcznych założenia zamkowego w Bobrowie wraz rozszerzeniem służebności, polegającej na prawie bezpłatnego korzystania z drogi dla każdorazowego właściciela działki nr 43/7 w Bobrowie oraz historycznej bramy wjazdowej do baszty południowo-wschodniej;
- odtworzenie historycznej ekspozycji – ukształtowania powierzchni terenu na działce nr 43/6 w Bobrowie oraz utrzymania studzienek/rewizji ciągów odprowadzających wody gruntowe i deszczowe od zabudowań folwarcznych, usytuowanych na działce nr 43/7 w Bobrowie wraz z zachowaniem ustanowionego prawa służebności 9Rep.A nr 914/1993);
- zmiana sposobu zagospodarowania działki nr 16/1 w Bobrowie, mająca na celu wprowadzenie historycznych elementów rozplanowania i wyposażenia – rewitalizacja stawu i nadanie mu pierwotnie pełnionych funkcji gospodarki wodnej Parku Zabytkowego; ustanowienie na przedmiotowej działce strefy ochronnej; odtworzenie historycznej fosi wodnej na działce nr 43/6 i 43/7 od strony południowej;
- ubieganie się o wpis historycznego mostu, dającego początek historycznej alei wjazdowej prowadzącej do Zamku w Bobrowie – do rejestru zabytków techniki;
- rewitalizacja historycznego parku zabytkowego w Bobrowie na działkach nr 16/1, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8 w Bobrowie wraz z przywróceniem historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów katastralnych (scalenie rozdrobionych gruntów w historyczną całość poprzez wyrażenie zgody na nabycie w drodze umowy kupna – sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym przez właściciela założenia pałacowo-folwarczno-pałacowego w Bobrowie; na terenie parku zabytkowego w historycznych granicach założyć wprowadzenie zespołów zieleni urządzonej i nieurządzonej wraz z utworzeniem ciągłości zabytkowej alei biegnącej od mostu wzdłuż drogi do Karpnik zgodnie z historycznym przebiegiem „królewskiego traktu” wraz z nasadzeniami uzupełniającymi i odtworzeniem stawu w części zachodniej Parku, jako elementów podnoszących walory ekologiczne i estetyczne zagospodarowania terenu.

Uwagi Pani Heleny Fajkus nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Ustalania projektu planu w zakresie przeznaczenia wnioskowanych działek są następujące:

dz. nr 43/7: U – pałac Bobrów, ZP – zabytkowy park; dz. nr 43/6: ZP – zabytkowy park; dz. nr 43/5: ZP, UP – tereny zieleni parkowej i usług publicznych, Z – tereny zieleni; dz. nr 43/8: R – tereny rolnicze bez prawa zabudowy; dz. nr 16/1: Z – tereny zieleni, ZL – tereny lasów, RM – istniejący budynek gospodarczy. Tereny ww. działek objęte zostały strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefą „K” ochrony krajobrazu oraz w części strefą „E” ochrony ekspozycji. Na terenach tych nie wprowadza się nowego zainwestowania, a wszelkie zasady rewitalizacyjne i odtworzeniowe zostały ustalone w rozdziale 5 projektu planu w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż gmina

Mysłakowice posiada szczegółowe opracowania dotyczące zasobów i ochrony zabytków oraz dziedzictwa kulturowego. Zostało opracowane Studium środowiska kulturowego gminy Mysłakowice, składające się z części tekstowej, ilustracyjnej oraz plansz. Zakresem opracowania objęto teren całej gminy Mysłakowice, wszystkie miejscowości i punkty osadnicze, natomiast celem opracowania było sformułowanie wytycznych konserwatorskich, pozwalających na oznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów mających szczególne walory historyczne i kulturowe. Gmina Mysłakowice dysponuje także opracowaniem pt. Park Kulturowy Kotliny Jeleniogórskiej „Dolina Pałaców i Ogrodów”, wykonanym przez Fundację Doliny Pałaców i Ogrodów Kotliny Jeleniogórskiej. Opracowania te zostały wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu.

Plan nie zabrania ubiegania się o wpis historycznych obiektów do rejestru zabytków. W projekcie planu zostały wprowadzone również zapisy dotyczące utrzymania ciągłości zabytkowej alei biegnącej od mostu wzdłuż drogi do Karpnik zgodnie z historycznym przebiegiem oraz planowanie nasadzeń uzupełniających drzew liściastych (gatunków, które były nasadzane historycznie).

Sprawy utrzymania czy rozszerzenia służebności, utrzymanie studzienek, wyrażenie zgody na nabycie w drodze umowy kupna – sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym oraz inne poruszane w uwagach sprawy porządkowe nie są rozstrzygane w planie miejscowym i rządzą się innymi przepisami prawnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/102/11 Rady
Gminy Mysłakowice z dnia 29 grudnia 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz o 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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy Mysłakowice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 2136 tys. zł.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1, będą:

- 1) Środki własne gminy.
- 2) Fundusze Unijne.
- 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- 4) Kredyt bankowy.
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

§ 2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych niewymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Mysłakowice.