

**Uchwała Nr XX/102/11  
Rady Gminy Mysłakowice  
z dnia 29 grudnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Mysłakowice.**

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 Mysłakowice z dnia 26.05.2010 r., zmienionej Uchwałą Nr VIII/40/11 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 05.05.2011 r., a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice uchwalonego uchwałą Nr 255/XXX/01 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 24 lutego 2001 r., i zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 91/XIV/07 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15 grudnia 2007 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1  
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Mysłakowice, 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 technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.
5. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Ilekoć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Mysłakowice;
- 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 przekroczenia 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.

## **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 jednorodzinnej;
  - 2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 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;
  - 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.
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 nie zadaszonych 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, nie związanych 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 prowadzenia 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, nie związanych 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 m<sup>2</sup>;
- 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**

**Szczegółne 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 obecnego 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 m<sup>2</sup> 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, przyulicznych 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 nie kolidujący 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 uwzględniać 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, odstępstwa 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 wydany 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 wydany 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 urządzanie 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 zieleni urządzonej; 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 wolnostojące.

### 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 zieleni 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°;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 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 wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 700 m<sup>2</sup>;
  - 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:
  - w odległości 6,0 m od drogi KDW;
- 16) Dla terenu 18.MN2:
  - w odległości 8,0 m licząc w najkrótszym odcinku 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 symbolem: 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 licząc części gospodarczych i garażowych; budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zielen urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: dla działek o powierzchni od 1500 m<sup>2</sup> do 1799 m<sup>2</sup> – 0,20 i dla działek o powierzchni powyżej 1800 m<sup>2</sup> – 0,10;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 równoległego 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 symbolem: 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 zieleni urządzonej; 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 mieszkalnych: bez zmian;
  - 4) wysokość do kalenicy projektowanych budynków gospodarczych: do 6,0 m;
  - 5) dachy zasadnicze istniejących budynków mieszkalnych: 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) 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: zieleni urządzonej; 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; kempingi, 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 zabytkowego.
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 połaci 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 m<sup>2</sup> 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 różnicowaną 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 różnicowaną 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 urządzonej, 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.