

**Uchwała Nr VI/27/11
Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 31.03.2011r.**

**w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenów wsi Mysłakowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Mysłakowice

Rada Gminy Mysłakowice

stwierdza zgodność przedmiotowego planu z ustaleniami **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice**, przyjętego uchwałą Nr 255/XXX/01 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 24.02.2001 roku oraz ustaleniami **zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice**, przyjętej uchwałą nr 91/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15.12.2007 roku i

uchwala:

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI TERENÓW WSI MYŚLAKOWICE**, zwane dalej "planem".

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

§ 3, ust 1. – Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu;

§ 3, ust 2. – Elementy planu o charakterze informacyjnym;

§ 3, ust 3. – Zasady oznaczania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne, w tym:

§ 4, ust 1. – Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów;

§ 4, ust 2. – Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

§ 4, ust 3. – Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

§ 4, ust 4. – Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 4, ust 5. – Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 4, ust 6. – Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

§ 4, ust 7. – Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

§ 4, ust 8. – Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

§ 4, ust 9. – Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania;

§ 4, ust 10. – Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr 325/XLII/10 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 26 kwietnia 2010 roku, przystąpiono do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Mysłakowice, w granicach określonych na załącznikach graficznych do tej uchwały.

2. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

3. Integralną część planu stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załączniki graficzne nr 1.1. – 1.6. – w skali 1:1000, zwane dalej "rysunkami planu".

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Mysłakowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Mysłakowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"działce inwestycyjnej"** – należy przez to rozumieć: jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycje objęte pojedynczymi (ewentualnie etapowymi) pozwoleniami na budowę;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków i wiat, z zastrzeżeniem: naziemna część budynku i wiaty nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków i wiat, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany budynku musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **"obszarze planu"** – należy przez to rozumieć: wszystkie tereny objęte granicą sporządzanego planu;
- 5) **"planie"** – należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne nr 1.1. – 1.6. do tekstu planu;
- 6) **"powierzchni pod zabudowę"** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek powierzchni zabudowy liczony po zewnętrznym obrysie projektowanego budynku lub budynków (łącznie z budynkami istniejącymi) do powierzchni całkowitej działki inwestycyjnej;
- 7) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce inwestycyjnej i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w definicji "przeznaczenia towarzyszącego";
- 8) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczane na danym terenie;
- 9) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej obejmujących 100% powierzchni działek inwestycyjnych, lecz nie więcej niż 50% powierzchni terenu, w obrębie którego zostaną zlokalizowane;
- 10) **"rysunkach planu"** – należy przez to rozumieć: rysunki planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne nr 1.1. – 1.6. do niniejszego tekstu planu;
- 11) **"teren"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o ustalonym różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 13) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja środowiskowa, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) załącznik graficzny nr 1.1. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) obowiązująca linia zabudowy;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - e) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - f) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - g) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - h) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) załącznik graficzny nr 1.2. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) obowiązująca linia zabudowy;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - e) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - f) **cały teren** - strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - g) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - h) **cały teren** - strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 3) załącznik graficzny nr 1.3. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - e) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) załącznik graficzny nr 1.4. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - e) **KS** – teren komunikacji samochodowej;
 - f) **wszystkie tereny** - strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - g) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - h) **wszystkie tereny** - strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 5) załącznik graficzny nr 1.5. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) **ZU** – teren zieleni urządzonej;
 - e) **KS** – teren komunikacji samochodowej;
 - f) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) załącznik graficzny nr 1.6. do tekstu planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca tereny;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) **MN-U** – teren równoważnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - e) **cały teren** - strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - f) **cały obszar mpzp** - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - g) strefa „E” ochrony ekspozycji, oś widokowa podlegająca ochronie;
 - h) **cały teren** - strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) załącznik graficzny nr 1.1. do tekstu planu:
 - a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) załącznik graficzny nr 1.2. do tekstu planu:

- a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) załącznik graficzny nr 1.3. do tekstu planu:
 - a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV;
 - c) granica podstawowej odległości bezpiecznej od gazociągu;
 - d) sieć napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
 - e) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa, średnica DN 250 – poza granicą mpzp;
- 4) załącznik graficzny nr 1.4. do tekstu planu:
 - a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV;
 - c) sieć napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
- 5) załącznik graficzny nr 1.5. do tekstu planu:
 - a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) załącznik graficzny nr 1.6. do tekstu planu:
 - a) **cały obszar mpzp** - otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) granica obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem.

3. Zasady oznaczania terenów:

- 1) poszczególne tereny oznaczone są niepowtarzalnym symbolem;
- 2) oznaczenia terenów składają się z:
 - a) poprzedzającego symbol literowy numeru o charakterze porządkowym: od 1 do 10;
 - b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu;
 - c) powierzchni terenu wyrażonej w – ha.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 1 lit. e, f, g, pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. d, pkt 4 lit. d, e, pkt 5 lit. d, e, pkt 6 lit. d oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §13 niniejszego planu.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość maksymalnie: 1 m;
 - obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
 - b) na działkach, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, lokalizowanie jedynie pierwszego rzędu zabudowy zgodnie z jej przebiegiem;
- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam:
 - na terenach: **ZU, KS, KDD, KDW**;
 - na terenach: **MN** o powierzchni reklamowej większej niż 1 m²;
 - wolno stojących na terenach: **MN**;
 - wolno stojących na terenie: **MN-U** o powierzchni reklamowej większej niż 1 m²;
 - na obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych i drzewach;
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - powyżej najwyższego okapu dachowego projektowanych i istniejących budynków w granicach poszczególnych terenów;
 - b) obowiązek nawiązania sposobu usytuowania i kompozycji reklam do kompozycji elewacji budynków, z którymi są one związane.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę inwestycyjną, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) na terenach: **MN** w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r., Nr 120, poz. 826);
- 3) na terenie: **MN-U** w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r., Nr 120, poz. 826);
- 4) na terenach: **MN, MN-U** dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego od strony dróg, nakaz stosowania zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu zgodnych z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r., Nr 120, poz. 826), w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, zieleni izolacyjnej itp.;
- 5) cały obszar planu znajduje się w zasięgu otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, zgodnego z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 maja 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 maja 2007 r. (Nr 116, poz. 1524).

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny: **4.MN, 6.U, 7.KS1, 10.MN-U** w całości znajdują się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia:
 - a) zachowanie i ucytelnienie historycznego układu przestrzennego oraz konserwacja jego głównych elementów rozplanowania: przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej;
 - b) nawiązywanie skalą nowych budynków do zabudowy istniejącej;
 - c) stosowanie w elewacjach rozwiązań lokalnej architektury historycznej, w szczególności: elementów drewnianych, wysuniętych okapów, kamiennych cokołów;
 - d) stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki ceramicznej lub betonowej o formie odpowiadającej dachówce ceramicznej;
- 2) cały obszar planu znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia:
 - a) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego;
 - b) ochrona krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem;
- 3) teren: **10.MN-U** częściowo znajduje się w zasięgu strefy „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmującej obszar wyznaczony przez osie widokowe;
- 4) tereny: **4.MN, 6.U, 7.KS1, 10.MN-U** w całości znajdują się w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym w trybie ratowniczych badań archeologicznych;
 - b) nakaz dokumentowania odkrywanych reliktyw;
- 5) na obszarze planu nie wprowadza się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich obiektów.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) częściowo obszar planu znajduje się w pasach technologicznych od napowietrznych linii energetycznych SN o szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej), nN 1 kV o szerokości 4 m (po 2 m w każdą stronę od osi linii energetycznej), ustala się obowiązek ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w strefie obowiązywania odległości podstawowych od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa o średnicy DN 250 (po 25 m w każdą stronę od gazociągu), w jej

zasięgu oraz sąsiedztwie ustala się obowiązek właściwego jej uwzględnienia przed pozwoleniem na budowę, w zależności od:

- a) lokalizowania w jej granicach rodzaju zabudowy;
 - b) sposobu jej zagospodarowania;
 - c) rodzaju zabudowy lokalizowanej wzdłuż strefy – poza jej granicą;
- 3) częściowo obszar planu znajduje się w strefie sąsiedztwa linii kolejowej, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r., Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 153, poz. 955);
- 4) teren: **10.MN-U** częściowo znajduje się w granicy obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem;
- 5) na obszarze planu nie występują tereny górnicze zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 7) na obszarze planu nie występują obiekty związanych z Obroną Cywilną zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Polskiej Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Dz. U. z 1988 r., Nr 30, poz. 207 z późn. zm.).

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z art. 15 ust. 3, pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 2) możliwość wydzielania działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielone działki zostaną przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich (poprzez ich scalenie), z zastrzeżeniem: działki uzyskane w wyniku tego podziału i nie przewidziane na powiększenie działek sąsiednich muszą spełniać warunki minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - b) wydzielone działki zostaną przeznaczone pod teren komunikacji lub infrastruktury technicznej.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - c) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek inwestycyjnych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w następujący sposób:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
 - wzdłuż granic nieruchomości;
 - w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się inne przebiegi;
 - c) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnienie stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w przypadku ich likwidacji dopuszcza się zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie bez ograniczeń wynikających z ich ustalenia oraz bez konieczności zmiany planu;
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - b) możliwość lokalizowania indywidualnych ujęć wody na terenie: **P**;
- 4) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - b) obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - c) zagospodarowanie wód opadowych na terenach własnych inwestorów lub odprowadzanie ich z działek w trawnikach przez system rozsączający, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi, zgodnie ze standardami przyjętymi przez właściwy zakład energetyczny;
 - c) możliwość modernizowania istniejących sieci energetycznych, w standardzie przyjętym przez właściwy zakład energetyczny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
 - b) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz lub miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
 - c) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy;
 - d) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych, w przypadku braku możliwości podłączania do sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r., Nr 39, poz. 251 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 236, poz. 2008) oraz gminnymi regulaminami;
 - b) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych oraz wewnętrznych.
- 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) możliwość użytkowania działek inwestycyjnych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem;
 - 2) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- 1) ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 2.MN, 4.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) wydzielone lokale usługowe z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, skupu złomu, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych;

- b) zabudowa gospodarcza;
- c) obiekty małej architektury;
- d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- f) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej na terenie **2.MN**: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 9 m;
 - b) mieszkaniowej na terenie **4.MN**: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10 m;
 - c) gospodarczej i garażowej na terenie **2.MN**: 7 m;
 - d) gospodarczej i garażowej na terenie **4.MN**: 5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach inwestycyjnych: 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 50%;
- 5) stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 30° - 45°, z możliwością stosowania naczółków, lukarn i facjat;
- 6) stosowanie dachów o orientacji kalenicy:
 - a) na terenie: **2.MN** w sposób dowolny;
 - b) na terenie: **4.MN** równoległej w stosunku do linii zabudowy;
- 7) stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki;
- 8) na terenie: **4.MN** obowiązek nawiązania formy architektonicznej zabudowy do domów osadników tyrolskich, w szczególności poprzez:
 - a) wykonanie rzutu budynków o planie wydłużonego prostokąta i równoległej orientacji do linii zabudowy;
 - b) zastosowanie deskowania na elewacji drugiej kondygnacji oraz w części mieszkalnej parteru;
 - c) zastosowanie balkonów o wydłużonym kształcie;
 - d) zastosowanie drewnianej stolarki okiennej;
 - e) wykorzystanie do wykończenia elewacji takich materiałów jak: tynk, drewno, kamień, cegła;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w 50% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia).

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek inwestycyjnych: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek inwestycyjnych: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek inwestycyjnych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie: 70° – 110°;
 - b) równoległe do istniejących podziałów;
- 4) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielonych przed wejściem planu w życie.

§ 6.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 10.MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa;
 - b) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, skupu złomu, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym;
- 2) lokalizowanie budynków o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach inwestycyjnych: 25%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 50%;
- 6) stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 30° - 45° , z możliwością stosowania naczółków, lukarn i facjat;
- 7) stosowanie dachów o dowolnej orientacji kalenicy w stosunku do linii zabudowy;
- 8) stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w 50% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia).

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek inwestycyjnych: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek inwestycyjnych: 40 m;
- 3) kąt położenia granicy działek inwestycyjnych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie: 70° – 110° ;
 - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się równoległe usytuowanie granic wydzielanych działek w stosunku do istniejących podziałów.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, skupu złomu oraz handlu hurtowego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: U;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalny o powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych w granicach terenu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach inwestycyjnych: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 20%;
- 6) stosowanie dachów dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 30° - 45° , z możliwością stosowania naczółków, lukarn i facjat;
- 7) stosowanie pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w 50% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia).

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek inwestycyjnych pod zabudowę: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek inwestycyjnych pod zabudowę: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek inwestycyjnych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie: 70° – 110° ;
 - b) równoległe do istniejących podziałów.

§ 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 5.P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 2) maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach inwestycyjnych: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych pod zabudowę: 20%;
- 4) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w 50% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia).

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek inwestycyjnych pod zabudowę: 1200 m²;
- 2) nie określa się minimalnej szerokości frontów nowo wydzielonych działek inwestycyjnych;
- 3) kąt położenia granicy działek inwestycyjnych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie: 70° – 110°;
 - b) równoległe do istniejących podziałów.

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.KS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty komunikacji samochodowej, w zakresie: parking;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 9.KS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty komunikacji samochodowej, w zakresie: miejsca postojowe, garaże;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym;
- 2) maksymalna wysokość garaży: 3 m;
- 3) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych;
- 4) stosowanie dachów o kącie nachylenia do: 30°;

- 5) lokalizowanie zespołów garażowych wyłącznie w oparciu o jednolity projekt, standaryzujący formę architektoniczną, w zakresie:
 - a) wysokości;
 - b) geometrii dachu;
 - c) kolorystyki oraz materiału pokrycia dachowego i elewacji;
 - d) rozmiaru, materiału oraz kolorystyki bram wjazdowych;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w 50% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia);
- 8) zakaz stosowania elewacji w formie blachy.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 8.ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu: **KDD**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **1.KDD** obejmującego część pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na: 6 m – pozostała część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu: **KDW**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **3.KDW** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na: 7 m;
 - b) plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mysłakowice.

§ 15.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Mysłakowicach.

§ 16.

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