UCHWAŁA NR XLVIII/307/22
RADY GMINY MYSŁAKOWICE

z dnia 23 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/197/20 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice, przyjęte uchwałą Nr 91/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15 grudnia 2007 r., zmienionego uchwałą XLVI/299/22 z dnia 17 stycznia 2022r.,

uchwala się , co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 0,78 ha, zwaną dalej planem, którego granice określono na załącznikach nr 1.1 i 1.2.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1.1 i 1.2 - rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja budynku nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;
3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,

c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,

8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane jako inwestycje celu publicznego, w szczególności z zakresu: usług oświaty, nauki, kultury, usług związanych z ochroną przeciwpożarową, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną czy usług sportu i rekreacji;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:

a) budynku, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowli przykrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN;**

2) tereny usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych – **US/UP;**

3) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD.**

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;

2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

3) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

4) w przypadku realizacji obiektów usługowych, dopuszcza się dla elewacji wykonywanych w nowszych technologiach, stosowanie barw wynikających z zastosowanego materiału okładziny;

5) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding" oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

6) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Nr 17 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 277 poz. 3386).

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 12.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem US/UP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §14 - §16.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §19.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Ujawnia się stanowisko archeologiczne Nr AZP – 85-17/4, wskazane na rysunku planu, które podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

2. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu, w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, lokalizowanie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz budowy instalacji, urządzeń oraz budowli powodujących trwałą zmianę stosunków wodnych.

2. Ujawnia się na rysunku planu linie wymaganej odległości zabudowy od lasów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miejscowości Bukowiec na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

1) szerokość nie może być mniejsza niż 6m;

2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3m x 3m w miejscach skrzyżowań;

3) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsce postojowe,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,

b) na pozostałych terenach dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dodatkowo na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się:

1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z wodociągowej;

2) budowę sieci wodociągowej;

3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się neutralizowanie ścieków przemysłowych, przed przyjęciem do kolektorów gminnych.

3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów o trwałej nawierzchni oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

4) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

2. Nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika.

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;

2) budowę sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;

2) energię elektryczną;

3) odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

§ 20. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;

2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 0,4;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9m;

7) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 48º, z możliwością stosowania lukarn i facjat,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 45º,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

e) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, łupku dachowego lub ich imitacji, w odcieniach czerwieni i brązów;

9) szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego nie może przekroczyć 18m.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki – 1500 m2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 22 m;

3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 15°.

7. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US/UP**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu,

b) parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) placów zabaw,

2) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

3) wiat, budynków gospodarczych;

4) infrastruktury technicznej;

5) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,3;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 6m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m:

6) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 45º,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, łupku dachowego lub ich imitacji, w odcieniach czerwieni i brązów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki – 1500 m2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 22 m;

3) kierunek podziału geodezyjnego działek - prostopadły, z dopuszczalnym odchyleniem 15°.

6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

7. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) miejsc postojowych;

4) zieleni urządzonej;

5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

4. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

5. Stawka służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mysłakowice.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

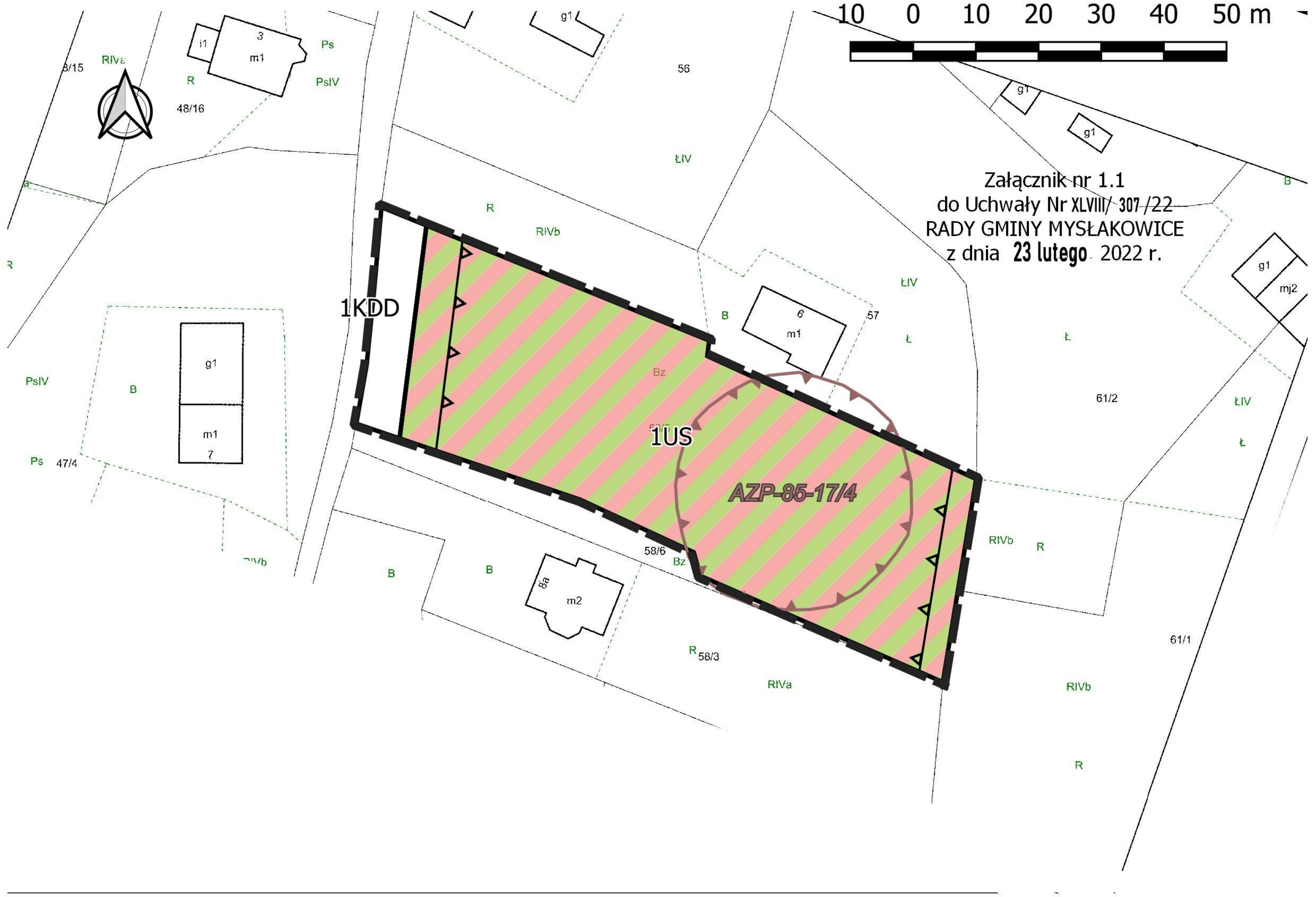
Przewodniczący Rady Gminy
Mysłakowice

Grzegorz Kuczaj

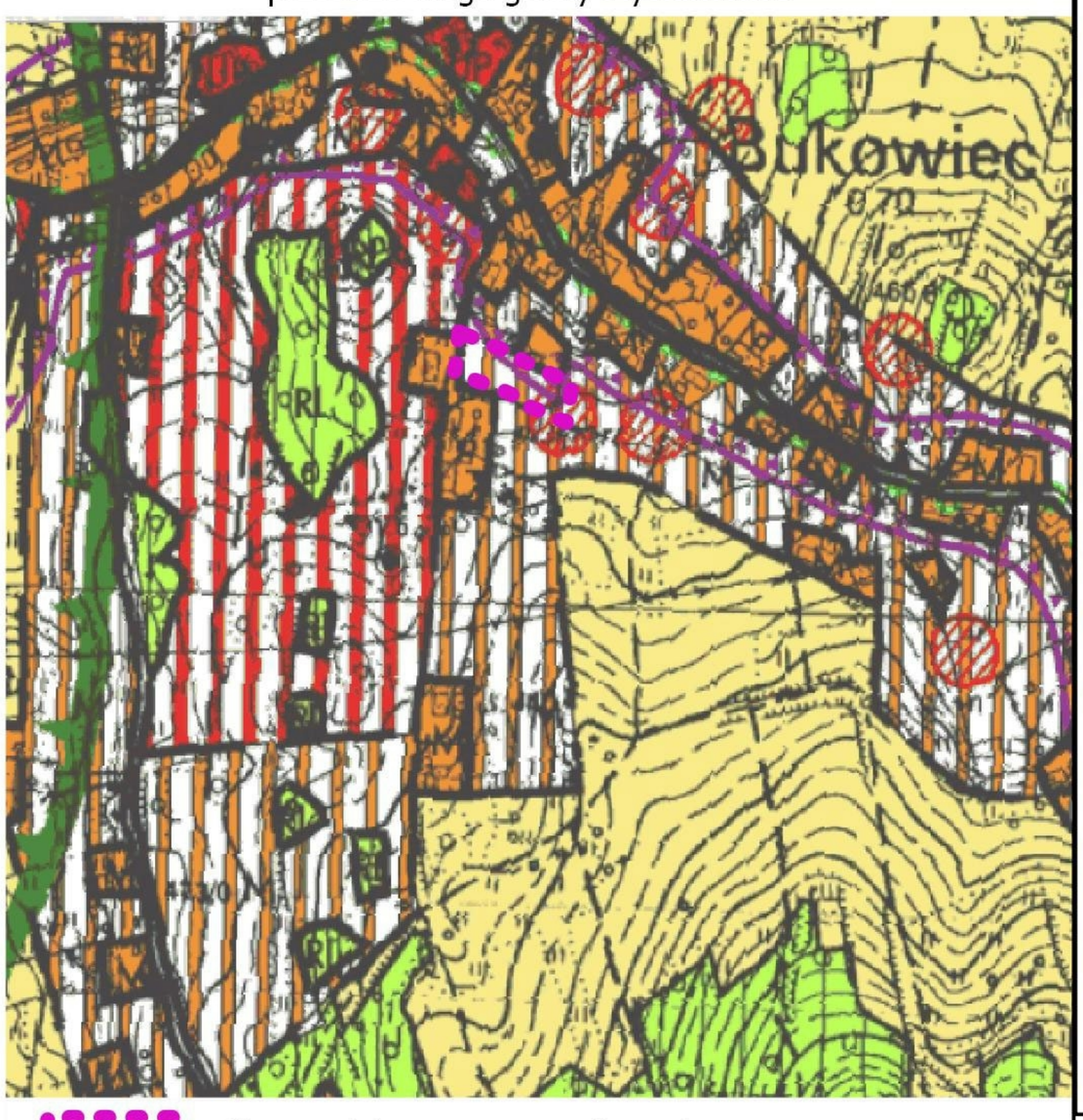
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BUKOWIEC W GMINIE MYSŁAKOWICE

RYSUNEK PLANU nr 1.1

SKALA 1:1000



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice



Obszar objęty opracowaniem planu

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenia terenów:

- US/UP - tereny usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych
- KDD - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowisko archeologiczne AZP

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BUKOWIEC W GMINIE MYSŁAKOWICE

RYSUNEK PLANU nr 1.2

SKALA 1:1000

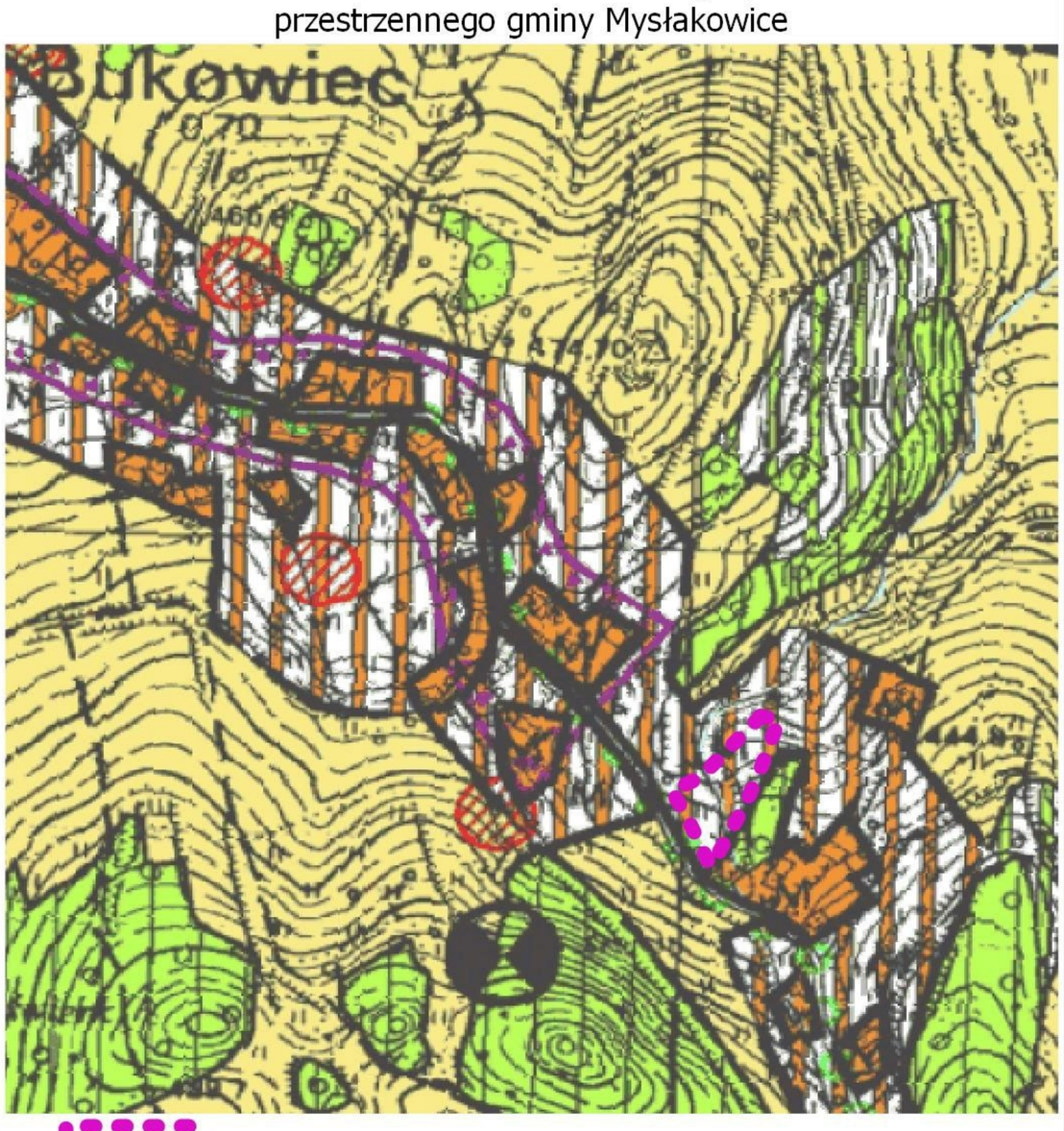
10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 1.2
do Uchwały Nr XLVIII/ 307 /22
RADY GMINY MYSŁAKOWICE
z dnia 23 lutego 2022 r.

1MN

264/1 dr
167/17 Ł ŁIV
167/18 Ł ŁV
167/20 S RIVb
110/2
171/2 B
159/1 RIVb
159/3 PsIV
159/4
Ls LsIV
Br
157/9 R
157/7 B
RIVb
Ps PsIV
PsIV
m1 37
m2 37b
g1 m1 36
g1
g1
g1
PsIV g1

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice



Obszar objęty opracowaniem planu

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

Granica obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenia terenów

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XLVIII/307/22
Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 23.02.2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Gminy Mysłakowice, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia 17 listopada 2021 r. do 27 grudnia 2021 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XLVIII/307/22
Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 23.02.2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 – z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 38 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Mysłakowice uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową i rozbudową dróg publicznych oraz rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych lub krajowych, oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/307/22

Rady Gminy Mysłakowice

z dnia 23 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVIII/197/20 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, w granicach zgodnych z mapą stanowiącą załącznik graficzny do ww. uchwały.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmuje 2 tereny zlokalizowane w sołectwie Bukowiec, w północnej części Gminy Mysłakowice. Sumaryczna powierzchnia opracowania wynosi około 0,78 hektara.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego opracowaniem uwzględnia złożone wnioski i ma na celu ma na celu zmianę zapisów dla terenu boiska w Bukowcu (dz. nr 58/5) tj. wprowadzenia zabudowy kubaturowej na tej działce oraz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na dz. nr 167/20) zgodnie z przeznaczeniem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w gminie Mysłakowice, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Mysłakowice Nr XIII/70/11 z dnia 6 września 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 215 poz. 3702 w dniu 19 października 2011 r., który obowiązuje od 19 listopada 2011 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on akt prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice, przyjętego uchwałą Nr 255/XXX/01 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 24.02.2001 r. ze zmianą, przyjętą uchwałą nr 91/XIV/2007 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 15.12.2007 r., zmienionego uchwałą XLVI/299/22 z dnia 17 stycznia 2022r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględnione zostały poprzez ustalenia zawarte w §6 uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §21-23 uchwały, dotyczącym ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu; Wyznaczając nowy teren pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do charakteru zabudowy zlokalizowanej w Gminie Mysłakowice;

2) Walory architektoniczno i krajobrazowe – zapewniono poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego; teren przeznaczony poda zabudowę leży na gruntach klasy ŁIV, ŁV i RIVb, i nie wymaga uzyskania zgody ministra na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zapewniono poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania znajduje się poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%),

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu;

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz poprzez przesłanie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu oraz projektu planu do opiniowania, do odpowiednich instytucji;

8) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy do nowych obiektów.

9) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §14 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę, oraz §7 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

10) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych.

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy - Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy, nie będzie konieczności inwestowania w infrastrukturę techniczną czy budowania nowych dróg. Po wybudowaniu planowanych obiektów można się spodziewać wyższych wpływów podatkowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice jest zgodny z uchwałą Nr XIV/92/15 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wymaganiami 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Bukowiec w gminie Mysłakowice, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu;

- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania i uzgodnienia;

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2021 r. do 9 grudnia 2021 r. W dniu 30 listopada 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Termin składania uwag ustalono do dnia 27 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

1) załączniki nr 1.1 i 1.2 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Przewodniczący Rady Gminy Mysłakowice

Grzegorz Kuczaj