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 póź. 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.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu 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.

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) „plan" – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie 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 nasadzane 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 – 45^0, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, łupkiem – może być sztuczny; blachodachówkę stosować tylko w wersji z posypką mineralną lub ceramiczną; dopuszcza się naczółki;
   b) stolarka okienna: okna pionowe z podziałem na kwatery;
   c) opaski okienne i drzwiowe: kamień, tynk, drewno, drewno w części drewnianej budynków;
   d) konstrukcje mieszane, przysłupowo – ryglowe, wieńcowe lub murowane; ściany murowane, tynkowane tynkiem lub wykończone drewnem, cokoły kamienne lub tynkowane;
   e) dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze;
   f) ściany w kolorach jasnych, pastelowych, białych;
   g) wydłużenie bryły zasadniczej budynku o wysokości maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dla części usługowej lub gospodarczej dopuszcza się możliwość wykonania niższej dobudowy – przybudówka;
3) zabrania się prowadzania przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
4) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

4. W strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami granic na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3, a także:
   1) połączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczej pod wspólnym dachem;
   2) wejścia zlokalizowane w ścianie kalenicowej;
   3) symetryczne rozplanowanie rzutu;
   4) poddasze użytkowane na cele mieszkaniowe;
   5) część gospodarcza ryglowa lub oszalowana deskami;
   6) symetryczny szczyt, opierzenia ścian szczytowych deskami lub łupkiem (pionowy układ deskowania);

5. Ustala się strefę „K" ochrony krajobrazu. Działania konserwatorskie obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.

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

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

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

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

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

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.
Dla terenów oznaczonych numerem i symbolem 1.ZP,UP; 2.ZP,UP; 1.ZP; 2.ZP; ZC; 1.KS; 2.KS; 3.KS ustala się:
1) należy zastosować jednolite typy i formy dla obiektów małej architektury;
2) chodniki i place należy wykonać z takich materiałów jak kostka granitowa, bazaltowa lub betonowa;
3) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych, 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-Bobrów 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;
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 1000 m^2;
5) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonej działki 20,0 m;
6) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 4 i 5 w przypadku:
   c) gdy powierzchnia działki podlegająca podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 10% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

Rozdział 10

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

§ 11.

Dla terenów objętych planem ustala się:

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

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

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

2. Dla terenów drogi KDZ (droga powiatowa) ustala się:
   1) droga zbiorcza w liniach rozgraniczających wg obecnego stanu władania;
   2) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące wjazdy i skrzyżowania.

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.

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.

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.

8. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu.

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.

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^2 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 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 - Ścięgny 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;
        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 wydanymi przez operatora sieci; w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zaopatrzenia na moc; w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli operator sieci nie będzie mógł pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych istnieje możliwość innej lokalizacji;
   4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych;

5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;
6) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

8. Środki łączności – przyłącze 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 póź. zmianami).