

**Uchwała Nr IV/24/07
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 30 stycznia 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru wsi Niedaszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz.1337) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), w związku z uchwałą Rady Gminy Mściwojów Nr XXI/115/05 z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Mściwojów oraz uchwałą Rady Gminy Mściwojów Nr IV/12/07 z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Mściwojów Nr XXI/115/05 z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Mściwojów, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Niedaszów, zwany dalej planem.**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1.

Plan obejmuje obszar osiedleńczy w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, jako granica opracowania.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 1. załącznik nr 1.13 - rysunek planu w skali 1:2000,
 2. załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”,
 3. załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.
2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

§ 3.

W planie określono:

- 1) w rozdziale 3 i 4 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - j) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
 - k) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

- 2) w rozdziale 4 i 5 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - b) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) w rozdziale 3, 4 i 5 uchwały oraz na rysunku planu - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) w rozdziale 5 uchwały - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o :

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 4) **granicy opracowania** – należy przez to rozumieć granice opracowania niniejszego planu, określone na rysunku planu,
- 5) **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określone na rysunku i w tekście planu,
- 6) **funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, określone w tekście planu,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, posiadający oznaczenie literowe,
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie obiektów kubaturowych w taki sposób, że ściana zewnętrzna obiektu nie może przekroczyć tej linii, z wyłączeniem takich elementów, jak: wykusze, zadaszenia, schody, które mogą przekraczać tę linię, ale nie więcej niż o 0,8 metra,
- 10) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie obiektów kubaturowych w taki sposób, że ściana zewnętrzna obiektu musi znajdować się na tej linii, z wyłączeniem takich elementów, jak: wykusze, zadaszenia, schody, które mogą przekraczać tę linię, ale nie więcej niż o 0,8 metra,
- 11) **usługach agroturystycznych** – należy przez to rozumieć wynajmowanie pokoi w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, pod warunkiem, że liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5,
- 12) **zabudowie lub obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć, że nie przewiduje się potrzeby wyburzenia istniejącej zabudowy kubaturowej, likwidacji istniejących budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości; jeżeli potrzeba dokonania wyburzeń, usunięcia budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu wyniknie ze zgo stanu technicznego istniejącego zainwestowania lub z realizacji innych ustaleń planu – dopuszcza się tego rodzaju przekształcenia z zastrzeżeniem § 11,
- 13) **minimalnej powierzchni działek przeznaczanych pod zabudowę** - odnosi się to do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek istniejących w dniu jego wejścia w życie; w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia może zostać zmniejszona nie więcej niż o 10%,
- 14) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki w stosunku do powierzchni działki; powierzchnię biologicznie czynną stanowi grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 16) **numerze ewidencyjnym działki** – należy przez to rozumieć numer działki zgodny ze stanem w ewidencji gruntów i budynków, aktualnym na dzień uchwalenia planu,

- 17) **terenie górniczym** – należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego,
- 18) **inwestycji lub funkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia takiego raportu może być wymagany.

§5

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielony jest na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi, którym nadano oznaczenia cyfrowe i literowe.

§ 6.

- 1) Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to:
 - przebiegi linii rozgraniczających,
 - literowe oznaczenia podstawowej funkcji terenu,
 - przebiegi linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej,
 - przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej,
 - przebieg granicy strefy obserwacji archeologicznej,
 - przebiegi szlaków rowerowych i ścieżek dydaktycznych,
 - korytarz infrastruktury technicznej dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej 20 kV,
- 2) Granice terenów zamkniętych oraz granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, które przedstawiono na rysunku planu, nie są ustaleniami planu. Zmiany w tym zakresie nie wymagają aktualizowania planu, jeżeli nie powodują konieczności dokonania zmian w ustaleniach zawartych w rozdziale 3 i 4 uchwały.

§ 7.

1. W planie ustalono podstawowe funkcje terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi. Funkcje dopuszczalne lub uzupełniające oraz warunki ich dopuszczenia określają ustalenia zawarte w § 7 uchwały oraz szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 4 uchwały.
2. Przebiegi linii rozgraniczających tereny określa rysunek planu. Ścisłe określone linie rozgraniczające są obowiązującymi granicami terenów o określonych w tekście funkcjach i zasadach zagospodarowania. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w projektach podziału terenu oraz w projektach budowlanych korygowane pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
3. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlega istniejąca zabudowa mieszkalna, gospodarcza, usługowa i inna.
4. W stosunku do istniejących obiektów, które nie spełniają warunków zabudowy i zagospodarowania, określonych w Rozdziale 4 uchwały dopuszcza się nadbudowę, remont i modernizację. W przypadku rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w Rozdziale 4 uchwały.

Rozdział 3

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

§ 8.

Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Przeznaczenie terenów określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 4 uchwały. Przeznaczenie dopuszczalne lub uzupełniające nie może kolidować z funkcją podstawową.
2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dla podstawowych funkcji terenów, określonych na rysunku planu symbolem literowym, ustala się następujące funkcje dopuszczalne:
 - 1) **dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaże na samochody osobowe, łąki, sady, ogrody przydomowe, uprawy

- ogrodnicze, plantacje, ogrody działkowe, zadrzewienia, stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona, nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, usługi agroturystyczne a także inne usługi, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie przekroczy 150 m²,
- 2) **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN** – usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita lokalu usługowego nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, garaże dla samochodów osobowych, obiekty gospodarcze o powierzchni nie większej niż 30m², parkingi,
 - 3) **dla zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczonej symbolem MU** – budynki wielorodzinne, zieleń urządzona, parkingi, zespoły garaży boksowych dla samochodów osobowych i nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że funkcje uzupełniające nie ograniczą możliwości lokalizowania na przeważającej powierzchni terenu funkcji podstawowej,
 - 4) **dla usług, oznaczonych symbolem U** - zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, parkingi, garaże na samochody osobowe, nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, hurtownie i magazyny,
 - 5) **dla terenów przemysłu, składów i budownictwa, oznaczonych symbolem P** - usługi i administracja, zieleń urządzona, parkingi, garaże na samochody osobowe i ciężarowe, zakłady rzemieślnicze, obiekty infrastruktury technicznej, magazyny, stacje paliw i warsztaty samochodowe,
 - 6) **dla terenów produkcji i obsługi gospodarki rolnej, oznaczonych symbolem RU** - zabudowa zagrodowa, pojedyncze obiekty usługowe, sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, tereny rolne, lasy i zadrzewienia, zieleń nieurządzona, nieuciążliwe obiekty produkcyjne i magazynowe, parkingi, garaże, , obiekty infrastruktury technicznej,
 - 7) **dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem R** - sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, ogrody działkowe, lasy i zadrzewienia, zieleń nieurządzona, nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, sytuowanie funkcji nie rolniczych winno respektować zasady ochrony gruntów rolnych,
 - 8) **dla terenów zieleni parkowej, zieleni publicznej i skwerów, oznaczonych symbolem ZP** - pojedyncze obiekty usługowe i administracyjne, zabudowa mieszkaniowa – adaptacja stanu istniejącego, urządzenia sportowe, rekreacyjne i turystyczne, parkingi na samochody osobowe, pojedyncze obiekty infrastruktury technicznej, lasy i zadrzewienia, uprawy ogrodnicze i plantacje, zbiorniki wodne,
 - 9) **dla terenów lasów i zadrzewień, oznaczonych symbolem ZL** – grunty orne i trwałe użytki zielone, obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne - w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych,
 - 10) **dla terenów zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, oznaczonej symbolem ZW** – ścieżki piesze i rowerowe, urządzenia służące melioracjom, nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej,
 - 11) **dla cmentarzy, oznaczonych symbolem ZC** - pojedyncze obiekty usługowe powiązane z cmentarzem, parkingi, zieleń parkowa, skwery,
 - 12) **dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem E, W, K, O** – parkingi, administracja,
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – użyte w planie określenie „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” należy rozumieć jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.
 4. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania mogą być ograniczane przepisami prawa powszechnego i decyzji ustanawiających formy ochrony terenów i strefy ograniczonego użytkowania.
 5. Na wszystkich terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności pompowni, stacji redukcyjnych gazu i stacji transformatorowych.

§ 9.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochronie podlegają:
 - 1) panoramy istniejących wsi widoczne z naturalnych punktów widokowych,
 - 2) historyczny układ przestrzenny wsi,
 - 3) gabaryty i wartościowe elementy budynków o walorach historycznych,
 - 4) wartościowe zespoły zieleni, aleje, nasadzenia przydrożne, towarzyszące zabudowie i zieleń śród - polną,
 - 5) obszary zespołów parkowych i cenne zespoły przyrodnicze.
2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, z zastrzeżeniem § 11. Rozbudowy i przebudowy muszą spełniać następujące warunki:
 - 1) kąt spadku połaci dachowych nad częścią dobudowywaną lub przebudowywaną winien być równy kątowi spadku głównej istniejącej połaci dachowej,
 - 2) dachy części dobudowywanych lub rozbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego,
 - 3) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome, kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu budynku istniejącego na jednej z sąsiednich działek,
3. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi, na podmurówkach.
4. W liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunku planu, nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych, prócz wiat przystankowych.
5. Naziemne zbiorniki gazu lub oleju opałowego należy lokalizować w miejscach niewidocznych z dróg publicznych lub zakrywać za pomocą elementów małej architektury lub nasadzeń zieleni od strony dróg publicznych.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się następujące kategorie terenów, dla potrzeb określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz dopuszczalnej uciążliwości prowadzonej działalności:
 - 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej** tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN i tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem MN/U, tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U, dla których w tekście planu ustalono jako dopuszczalną funkcję mieszkaniową
 - 2) **tereny lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży** – tereny usług, oznaczone symbolem U, dla których w tekście planu ustalono możliwość lokalizacji szkoły, przedszkola, ośrodka kultury.
 - 3) **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe** tereny usług, oznaczone symbolem U i tereny zieleni, oznaczone symbolem Z, dla których w tekście planu ustalono możliwość lokalizacji placów zabaw, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, edukacyjnych ścieżek ekologiczno-historycznych.
2. Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych 20 KV ustanawia się, określony na rysunku planu, korytarz infrastruktury wyłączony spod zabudowy, o szerokości 10,0 m, po 5,0 metrów od osi linii. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 metrów, pod warunkiem uzgodnienia projektu zagospodarowania działki z zarządcą sieci.
3. W przypadku skablowania lub przełożenia linii przebieg strefy ochronnej zmienia się analogicznie do trasy przebiegu, szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci
4. Ustala się wyposażenie terenów zainwestowania wiejskiego w sieć kanalizacji sanitarnej. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora

5. Ustala się obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenie własnym inwestora.
6. Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika.
7. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
8. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
9. Sytuując nowe zainwestowanie w sąsiedztwie istniejących cieków i zbiorników wodnych należy zachowywać powierzchnie biologicznie czynne w pasie o szerokości co najmniej 3 metrów od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, odsuwając zabudowę od narażonych na osuwanie się skarp rzecznych.
10. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli nie wymagane są wycięcia związane z poszerzeniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.
11. System gospodarowania odpadami – zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy – oparty jest na miejskim wysypisku śmieci w Jaworze. We wsi należy zorganizować ogrodzony i odpowiednio wyposażony lokalny punkt selektywnej zbiórki gromadzenia odpadów, którego lokalizację dopuszcza się w granicach opracowania.
12. Na terenach rolnych i leśnych – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej - ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy kubaturowej.

§ 11.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na rysunku planu oznaczono:
 - obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków,
 - obiekty i tereny wpisane do wojewódzkiej (gminnej) ewidencji zabytków,
 - stanowiska archeologiczne
 - strefę „OW”- obserwacji archeologicznej.
2. Podlegające ochronie, obiekty wojewódzkiej (gminnej) ewidencji zabytków, obejmują:

1.	Budynek gospodarczy nr 2a	lata 70-te XIX
2.	Dom mieszkalny nr 8	koniec XIX
3.	Dom mieszkalny nr 10	koniec XIX
4.	Dom mieszkalny nr 11	koniec XIX
5.	Budynek gospodarczy nr 11	lata 80-te XIX
6.	Stodoła nr 12	2-ga połowa XIX wci
7.	Dom mieszkalny nr 21	lata 80-te XIX
8.	Dom mieszkalno-gospodarczy nr 26a	2-ga połowa XIX
9.	Dom mieszkalny nr 27	koniec XIX
10.	Dom mieszkalno-gospodarczy nr 27a	2-ga połowa XIX
11.	Dom mieszkalny nr 30a	lata 80-te XIX
12.	Dom mieszkalny nr 34	1912 r.
13.	Budynek gospodarczy nr 34	lata 70-te XIX
14.	Dom mieszkalny nr 36	koniec XIX
15.	Dom mieszkalny nr 42	lata 80-te XIX

- Ustala się następujące warunki prowadzenia prac przy obiektach ujętych w wykazie zabytków nieruchomych oraz ujętych w wojewódzkiej (gminnej) ewidencji zabytków:

Na terenie objętym planem w odniesieniu do obiektów ujętych w wojewódzkiej (gminnej) ewidencji zabytków uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają następujące działania:

- remont, przebudowa, odbudowa w tym roboty budowlane wymagające zgłoszenia właściwemu organowi,
 - zmiana przeznaczenia lub zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części objętej wojewódzką (gminną) ewidencją zabytków ,
 - zmiany elewacji w tym kolorystyka.
- Nowopowstające obiekty powinny podlegać uzgodnieniu w zakresie usytuowania, gabarytów, form dachu oraz wyglądu elewacji. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji znajdujących się w obszarze strefy obiektów zabytkowych - wpisanych do rejestru zabytków i ujętych obecnie w wojewódzkiej a docelowo w gminnej ewidencji zabytków.
 - Wyznacza się **strefę „OW”** obserwacji archeologicznej, określoną na rysunku planu. W granicach strefy obowiązują ustalenia: osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Mściwojów.
 - Prace ziemne prowadzone w strefie „OW” wymagają uzgodnienia, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. Na powyższe prace należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - Zasady prowadzenia prac archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, koszty prac archeologicznych i wykopaliskowych ponosi inwestor.
 - W rejonie stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych inwestor, na swój koszt powinien zapewnić nadzór archeologiczny, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić badania archeologiczne. Na tego typu prace inwestor powinien uzyskać pisemne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - Na obszarze planu podlegają ochronie następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:

1.	Niedaszów stan.11/49	AZP 81-21	śląd osadnictwa ON XVII pradzieje
2.	Niedaszów stan.12/67	AZP 81-21	osada łużycka ON XVI

§ 12.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- Za przestrzeń publiczną rozumie się wyznaczone w planie tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających, , ogólnodostępne place przedwejsiowe budynków administracji publicznej a także tereny usług i tereny zieleni, określone w tekście planu jako publiczne.
- Zabrania się sytuowania wolnostojących reklam i znaków mogących powodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenie widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcję znaków i sygnałów drogowych.
- W liniach rozgraniczających dróg wyklucza się realizowanie kiosków i elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia lub przejazdu, dopuszczając sytuowanie wiat przystanków komunikacji zbiorowej i budek telefonicznych.
- Szczegółowe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 4 uchwały.

§ 13.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- Jeżeli w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 4, nie ustalono innych parametrów i wskaźników zabudowy

i zagospodarowania terenu, na całym obszarze w granicach opracowania obowiązują następujące parametry i wskaźniki:

- 1) Dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach: MN, MU, RM, MW i U:
 - a) maksymalna wysokość dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie posadzki parteru maksymalnie 90 cm nad najniższym poziomem terenu przy budynku,
 - c) dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30 do 50°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem imitującym dachówkę (np. blacha dachówkowa, dachówka bitumiczna),
 - 2) Dla budynków gospodarczych, garaży, usługowych i inwentarskich, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem RM, PU, RU, U, MU, MN i MW:
 - a) maksymalna wysokość 10 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30 do 50°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem imitującym dachówkę (np. blacha dachówkowa, dachówka bitumiczna),
 - 3) Dla budynków produkcyjnych, magazynów, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PU:
 - a) maksymalna wysokość 15 metrów od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
 - 4) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MN i MW:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – 30%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%.
 - 5) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolem MU:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 40%.
 - 6) Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%,
 - 7) Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 40%,
 - 8) Dla terenów obsługi produkcji rolnej, oznaczonych symbolem RU i terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem PU:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 60%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%,
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarto w rozdziale 4 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 14.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

W obszarze planu nie stwierdzono występowania terenów potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach – szczegółowe wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 uchwały.

§ 16.

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych gminnych dróg lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia szczegółowe dla dróg – szerokość w liniach rozgraniczających, liczba jezdni, liczba pasów ruchu, charakter przekroju, dostępność drogi, zasady ochrony i realizacji szpalerów zieleni przydrożnej zawarto na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 4.
3. Sieć dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne – dojazdowe. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 8 metrów w liniach rozgraniczających.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - ustala się wskaźniki dotyczące liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych nieruchomościach:
 - 1) zabudowa jednorodzinna– 2 mp na 1 dom,
 - 2) biura i budynki administracji – 1 mp na 30 - 40 m² pow. Użytkowej,
 - 3) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp na 30 - 50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,
 - 4) gastronomia – 1mp/4-8 m²pow. Sali dla gości,
 - 5) hurtownie, magazyny, przedsiębiorstwa – 1mp na 70 – 120 m² pow. Użytkowej,
 - 6) warsztaty samochodowe – 2mp na jedno stanowisko napraw,
 - 7) kościoły – 1 mp na 10 - 40 miejsc siedzących,
5. Nie ogranicza się możliwości modernizowania dróg - pod warunkiem, że realizowane inwestycje nie ograniczą możliwości realizowania ustaleń planu.

§ 17.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Istniejące w granicach opracowania sieci przesyłowe, urządzenia gospodarki komunalnej, urządzenia infrastruktury technicznej – do zachowania.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem ustalonym w planie.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg za zgodą ich zarządcy.
4. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach pozostałych terenów w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zapewnienia dostępu administratorom sieci.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.
6. Zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów na terenach projektowanych pod zabudowę z gminnego wodociągu.
7. Ścieki bytowo-gospodarcze docelowo należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.
8. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się użytkowanie istniejących oraz budowę nowych szamb bezodpływowych.
9. Wody opadowe należy odprowadzać na teren własny lub do istniejących cieków powierzchniowych, na warunkach określonych przez ich administratorów. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi – z terenów parkingów, zespołów garaży i większych placów manewrowych – winny być przed odprowadzeniem podczyszczone w separatorach zlokalizowanych na nieruchomości inwestora. Dopuszcza się systemy służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie nieruchomości, w szczególności studnie chłonne, systemy rozsączające i oczka wodne.
10. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowa-

nych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez operatora sieci.

11. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.
12. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki.
13. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
14. Ustala się zakaz lokalizowania masztów antenowych telefonii komórkowej w granicach obszaru osiedleńczego wsi.
15. Dopuszcza się – na warunkach określonych przez administratorów - zastępowanie rowów melioracyjnych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem odcinkami kanalizacji.
16. Ustala się strefę o ograniczonym użytkowaniu od nieczynnego gazociągu, wynoszącą po 5 m od osi linii, określoną na rysunku planu.
17. Wszelkie roboty w pasie po 5 m od osi nieczynnego gazociągu należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego pod nadzorem zarządcy gazociągu.
18. Realizacja obiektów budowlanych możliwa jest po wcześniejszym usunięciu nieczynnych gazociągów.
19. Ustala się strefę ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia na 35 m licząc od gazociągu, dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej.
20. Jezdnie nowo projektowanych dróg nie mogą znajdować się w odległości mniejszej jak 6 m, licząc od gazociągu do zewnętrznej krawędzi jezdni.
21. Korytarze infrastruktury technicznej, strefy ochronne dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, strefy kontrolowane oraz strefy zakazu zabudowy w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu infrastruktury zmieniają się analogicznie.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 18.

1 RM, 2 RM

1. Zespół zabudowy zagrodowej, istniejąca zabudowa – do zachowania.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na istniejących działkach siedliskowych - obiektów mieszkalnych i gospodarczych.
4. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
5. Obsługa komunikacyjna dla terenu **1 RM** z dróg **1 KDG** (poprzez istniejące wjazdy), **3 KDZ** i **4 KDL**; dla terenu **2 RM** z dróg **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy), **4 KDL** oraz **9 KDD**.
6. Obiekty o walorach kulturowych w zabudowie zagrodowej– do zachowania. Wszelkie działania na tych obiektach na podstawie dokumentacji projektowej winny być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
7. Ustala się strefę wolną od zabudowy związaną z przebiegiem istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV i lokalizacją stacji transformatorowej EE 314-1, wynoszącą po 5 m od osi linii, określoną na rysunku planu.
8. W przypadku skablowania lub przełożenia linii przebieg strefy wolnej od zabudowy zmienia się analogicznie do trasy przebiegu, szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 5 metrów od linii, pod warunkiem uzgodnienia planu zagospodarowania działki z zarządcą sieci.

§ 19.

3 RM, 4 RM, 5RM, 6RM

1. Duży zespół zabudowy zagrodowej, istniejąca zabudowa – do zachowania.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na istniejących działkach siedliskowych - obiektów mieszkalnych i gospodarczych.
4. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
5. Obsługa komunikacyjna z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy) i **10 KDD**.
6. Obiekty o walorach kulturowych w zabudowie zagrodowej– do zachowania. Wszelkie działania na tych obiektach na podstawie dokumentacji projektowej winny być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 20.

7 RM, 8 RM, 9RM,

1. Zabudowa zagrodowa – do zachowania.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na istniejących działkach siedliskowych - obiektów mieszkalnych i gospodarczych.
4. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej - jak na rysunku planu,
5. Obsługa komunikacyjna z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy), **11 KDD**.
6. Obiekty o walorach kulturowych w zabudowie zagrodowej– do zachowania. Wszelkie działania na tych obiektach na podstawie dokumentacji projektowej winny być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 21.

10 RM, 11 RM

1. Zabudowa zagrodowa – do zachowania.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na istniejących działkach siedliskowych - obiektów mieszkalnych i gospodarczych.
4. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej - jak na rysunku planu,
5. Obsługa komunikacyjna z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy) i **14 KDD**.
6. Obiekty o walorach kulturowych w zabudowie zagrodowej– do zachowania. Wszelkie działania na tych obiektach na podstawie dokumentacji projektowej winny być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 22.

1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN,

1. Istniejące i projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na istniejących działkach siedliskowych - obiektów mieszkalnych i gospodarczych.

4. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
5. Obsługa komunikacyjna z dróg **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy) i **11 KDD**.
6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23.

5 MN,

1. Projektowany teren zabudowy jednorodzinnej.
2. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1200 m².
4. Obsługa komunikacyjna z drogi **2 KDZ lub 14 KDD**.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24.

6 MN

1. Projektowany i istniejący teren zabudowy jednorodzinnej.
2. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1200 m².
4. Obsługa komunikacyjna z dróg **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy), **11 KDD**, **15 KDD**.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25.

7 MN

1. Istniejący teren zabudowy jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m – jak na rysunku planu.
4. Obsługa komunikacyjna z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy).

§ 26.

1 MU

1. Istniejący teren zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizacją nowych obiektów.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 30%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
5. Obsługa komunikacyjna z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy) lub **9 KDD**.
6. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi istniejących i projektowanych usług rzemiosła.
7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27.

2 MU

1. Istniejący teren zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi głównej **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy).
4. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.

§ 28.

3 MU, 4 MU, 5 MU

1. Istniejący teren zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizacją nowych obiektów.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m².
5. Obsługa komunikacyjna dla terenów **3MU** i **4 MU** z drogi **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy) lub **10 KDD**; dla terenu **5 MU** z dróg **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy), **10 KDD** i **2 KDZ** .
6. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29.

6 MU,

1. Projektowany teren zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1200 m².
4. Obsługa komunikacyjna z drogi **2 KDZ** lub **13 KDD**.
5. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30.

7 MU, 8 MU, 9 MU, 10 MU

1. Projektowany teren zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Tereny położone są w granicach terenu górniczego „Rogoźnica IV”.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
 - b. zabudowa jednokondygnacyjna z użytkowym poddaszem,
4. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1800 m².
5. Obsługa komunikacyjna terenu **7 MU** z dróg **11 KDD**, **15 KDD**, **16 KDD**. Obsługa terenu **8 MU** z drogi **11 KDD** lub **16 KDD**. Obsługa terenów **9 MU** i **10 MU** z drogi **18 KDD** lub **17 KDD**.
6. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31.

11 MU,

1. Projektowany teren zabudowy mieszkalno-usługowej.

2. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
 - b. zabudowa jednokondygnacyjna z użytkowym poddaszem,
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500 m².
4. Obsługa komunikacyjna z dróg **3 KDZ, 4 KDL, 8 KDD i 9 KDD**.
5. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
6. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne. Na terenach stanowisk archeologicznych prowadzenie działalności inwestycyjnej związanej w wykonywaniem prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków
7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32.

1U

1. Teren istniejącej zabudowy usługowej.
2. Istniejący obiekt do zachowania.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi **4 KDL**.

§ 33.

2 U, 3 U

1. Teren istniejących usług oświaty.
2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 4 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi **4 KDL** oraz **11 KDD**.

§ 34.

5 U

1. Teren istniejącej zabudowy usługowej.
2. Istniejący obiekt do zachowania.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi głównej **1 KDG**(poprzez istniejące wjazdy).

§ 35.

6 U,

1. Istniejący teren zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i usług kamieniarskich.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 3 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
 - b. wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem lub w przypadku hal wysokość zabudowy do 15 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - c. forma zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o nachyleniu pdaci od 30⁰ do 45⁰, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
4. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg **6 KDD i 10 KDD**.
5. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36.

4 U, 7 U

1. Projektowany teren zabudowy usługowej.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
 - b. wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem lub w przypadku hal wysokość zabudowy do 15 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - c. forma zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o nachyleniu płaci od 30⁰ do 45⁰, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
4. Obsługa komunikacyjna terenu **7 U** z drogi **2 KDZ**, **12 KDD** i **13 KDD**. Obsługa komunikacyjna terenu **4 U** z drogi głównej **1 KDG** oraz z drogi dojazdowej **11 KDD**.
5. Na terenie należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi projektowanych usług.
6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 37.

1 PU,

1. Niezabudowany obszar położony przy drodze wojewódzkiej, przeznaczony na funkcje produkcyjne, rzemieślnicze, magazynowe, składy, bazy, hurtownie i usługi.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości na działki nie mniejsze niż 2500 m².
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - c. nieprzekraczalną linię zabudowy na 6 m od linii rozgraniczającej,
 - d. wysokość zabudowy do 15 m w najwyższym punkcie kalenicy.
4. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej **3 KDZ** oraz drogi dojazdowej **7 KDD**.
5. Ustala się strefę wolną od zabudowy związaną z przebiegiem istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV, wynoszącą po 5 m od osi linii, określoną na rysunku planu.
6. W przypadku skablowania lub przełożenia linii przebieg strefy wolnej od zabudowy zmienia się analogicznie do trasy przebiegu, szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.
7. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 5 metrów od linii, pod warunkiem uzgodnienia planu zagospodarowania działki z zarządcą sieci.
8. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 38.

2 PU

1. Niezabudowany obszar położony przy drodze wojewódzkiej, przeznaczony na funkcje produkcyjne, rzemieślnicze, magazynowe, składy, bazy, hurtownie i usługi.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości na działki nie mniejsze niż 2500 m².
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b. wysokość zabudowy do 15 m w najwyższym punkcie kalenicy,
4. Obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi wewnętrznej **5 KDW** oraz istniejącej **6 KDD**.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Ustala się strefę o ograniczonym użytkowaniu od nieczynnego gazociągu, wynoszącą po 5 m od osi linii, określoną na rysunku planu.

7. Wszelkie roboty w pasie po 5 m od osi gazociągu należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego pod nadzorem zarządcy gazociągu.
8. Realizacja obiektów budowlanych możliwa jest po wcześniejszym usunięciu nieczynnych gazociągów.
9. Teren częściowo położony jest w granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia. Strefa ochronna ze względu na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, wyznaczona jest w odległości 35 m od gazociągu.
10. W przypadku usunięcia gazociągu przebieg strefy wolnej od zabudowy zmienia się analogicznie, sposób zagospodarowania stref podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 39.

1 E

1. Istniejąca stacja transformatorowa do zachowania.
2. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej do zachowania.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej **4 KDL**.

§ 40.

1 W

1. Istniejąca przepompownia wody do zachowania.
2. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej do zachowania.
3. Obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi dojazdowej **3 KDZ**.

§ 41.

1 KSU, 2KSU

1. Zabudowany teren położony przy drodze wojewódzkiej przeznaczony pod usługi związane z obsługą podróżnych oraz inne usługi.
2. Istniejące obiekty do zachowania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i lokalizacje nowych.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a. nieprzekraczalną linię zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,
 - b. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem lub w przypadku hal wysokość zabudowy do 15 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - c. dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30^o do 45^o, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.
4. Obsługa komunikacyjna z drogi głównej **1 KDG** oraz z drogi zbiorczej **2 KDZ**.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 42.

WS

Odkryty kanał wodny. Częściowo zarurowany. Wymaga remontu, udrożnienia. Docelowo do zarurowania i uporządkowania. Istniejąca zieleń wysoka i inna zieleń do zachowania.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

§ 43.

1KDG(1/2)

1. Teren drogi publicznej, ponadlokalnej klasy głównej G, jednojezdniowej, dwupasmowej o szerokości jak w obecnych granicach władania.
2. Dopuszcza się:
 - a. poszerzenie linii rozgraniczającej na wniosek zarządzającego lub inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy drogi szerokości jak na rysunku planu,
 - b. w przypadku modernizacji drogi stosowanie rozwiązań skrzyżowań spowalniających ruch

3. Ustala się:
 - a. przekrój uliczny lub półuliczny w granicach terenów zainwestowanych.

§ 44.

4KDL (1/2)

1. Odcinek istniejącej drogi gminnej – drogi klasy lokalnej, jednojezdniowej, dwupasowej.
2. Ustala się poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających do szerokości 12 m – jak na rysunku planu.

§ 45.

2KDZ (1/2), 3KDZ (1/2)

1. Odcinki istniejących dróg powiatowych – drogi klasy zbiorczej, jednojezdniowe, dwupasowe.
2. Ustala się poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających do szerokości 20 m – jak na rysunku planu.

§ 46.

4KDD(1/2), 5KDW(1/2), 6KDD(1/2), 7KDD(1/2), 8KDD(1/2), 9KDD(1/2), 10KDD(1/2), 11KDD(1/2), 12KDD(1/2), 13KDD(1/2), 14KDD(1/2), 15KDD(1/2), 16KDD(1/2), 17KDD(1/2), 18KDD(1/2),

1. Odcinki istniejących i projektowanych dróg – drogi klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne, jednojezdniowe, dwupasmowe.
2. Projektowane odcinki dróg przy zabudowie mieszkaniowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi co najmniej 12 m - jak w rysunku planu. Projektowane odcinki dróg przy zabudowie produkcyjno - usługowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi co najmniej 15 m - jak w rysunku planu. Dla zabudowy produkcyjno - usługowej należy wykonać promień skrętu uwzględniając samochody ciężarowe.
3. W przypadku drogi **5KDW** minimalna odległość jezdni od gazociągu, powinna wynosić 6 m licząc od gazociągu do zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 47.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
2. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej - dopuszcza się ustalenie służebności przejazdu dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych.
3. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów prawa powszechnego dot. dróg pożarowych.
4. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzania scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów Rozdziału 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Nie ogranicza się możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału gruntów w wypadkach, o których mowa w art. 98b w/w ustawy.

§ 48.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej - dopuszcza się czasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.

§ 49.

Inne zasady realizacji planu.

1. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.

2. Warunki dostawy mediów oraz techniczne warunki przyłączenia do istniejących sieci uzbrojenia należy uzgadniać odpowiednio z administratorami sieci i urzędów w przewidywanym zakresie zaopatrzenia.
3. Sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarami inwestycyjnymi a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgadniać z odpowiednimi administratorami tych systemów.
4. Inwestycje należy realizować w sposób ograniczający kolizje z ruchem pieszym i kołowym.
5. Warunki udostępnienia terenów koniecznych do realizacji inwestycji nie pozostających w dyspozycji inwestorów - należy uzgadniać z właścicielami tych terenów.
6. W projektach zagospodarowania terenu należy jednoznacznie określać rzędne projektowanego ukształtowania terenu przy granicach nieruchomości należącej do inwestora.
7. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewniać ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 50.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości :
 - 1) dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i mieszkalno– usługowej - **5%**,
 - 2) dla terenów zabudowy usługowej , produkcyjno-usługowej oraz produkcji i obsługi rolnictwa - **10%**
2. Ustalone w ust. 1 pkt 1) i 2) stawki procentowe nie dotyczą terenów będących własnością Gminy Mściwojów lub jej jednostek organizacyjnych.

Rozdział 6

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 51.

1. W przypadku zmiany definicji ustawowych lub nazw instytucji i organów, o których mowa w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów lub nowych nazw instytucji i organów, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.
2. W przypadku zmiany numerów działek użytych w uchwale lub zmiany numerów policyjnych budynków lub posesji - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.
3. Użyte w uchwale określenia „przepisy prawa powszechnego” oznaczają przepisy prawne aktualne w czasie wykonywania uchwały.

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mściwojów.

§ 53.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Mściwojowie.

§ 54.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Delanowski

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
ustalonych w planie oraz zasady ich finansowania**

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest wyposażony w gminny wodociąg grupowy, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne.
2. Dla podniesienia standardu użytkowania terenów przeznaczanych pod zabudowę – tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania należy wyposażyć w kanalizację sanitarną.
3. Zgodnie z „Planem rozwoju lokalnego dla Gminy Mściwojów” oraz „Wieloletniego Planu Inwestycyjnego” dokumentami uchwalonymi 28 stycznia 2005 r. realizacja kanalizacji wsi Niedaszów jest przewidywana w 2007 r.
4. Realizacja systemu sieci sanitarnych we wsi Niedaszów jest zadaniem inwestycyjnym przewidzianym do realizacji w latach 2005-2006 ze środków: własnych Gminy, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, budżetu państwa, funduszy strukturalnych oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
5. Modernizację systemu oświetlenia ulicznego we wsi Niedaszów przewiduje się w roku 2007- 2008 ze środków własnych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Delanowski

**Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Niedaszów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mściwojów”, uchwalonego 30 sierpnia 2001r. uchwałą Nr XXIV/162/2001 Rady Gminy Mściwojów oraz zmienionego uchwałą Nr IX/44/03 Rady Gminy Mściwojów z dnia 10 lipca 2003 roku.
2. Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Niedaszów do publicznego wglądu od 26 października 2006 r. do 20 listopada 2006 r. - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Delanowski