

**Uchwała Nr IV/26/07
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 30 stycznia 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Zbiornika Wodnego „Mściwojów”**

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 Zbiornika Wodnego „Mściwojów”, zwany dalej planem.**

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

§ 1.

Plan obejmuje obszar 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 - 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 wymagające 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.

Ilekcioć 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, pod warunkiem, że funkcje dopuszczalne nie ograniczają możliwości lokalizowania na przeważającej powierzchni terenu funkcji podstawowej
- 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 wyburzania istniejącej zabudowy kubaturowej, likwidacji istniejących budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości; jeżeli potrzeba dokonania wyburzeń, usunięcia budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu wynika ze złego 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) **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 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 3 i 4 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:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) przebiegi linii rozgraniczających,
 - 3) literowe oznaczenia podstawowej funkcji terenu,
 - 4) przebiegi linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej,
 - 5) przebiegi szlaków rowerowych i ścieżek dydaktycznych,
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 § 8 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.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

§ 8.

Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Podstawowe funkcje terenów określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 4 uchwały. Funkcja dopuszczalna lub uzupełniająca 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 usług, oznaczonych symbolem U** - zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, parkingi, garaże na samochody osobowe, nieuciążliwe obiekty infrastruktury technicznej, hurtownie i magazyny,
 - 2) **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,
 - 3) **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,
 - 4) **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,

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) wartościowe zespoły zieleni, aleje, nasadzenia przydrożne, towarzyszące zabudowie i zieleń śród - polną,
 - 4) obszary zespołów parkowych i cenne zespoły przyrodnicze.
2. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami ażurowymi, na podmurówkach.
3. W liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunku planu, nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych, prócz wiat przystankowych.
4. 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, przyrody 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 MU, 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. 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.
3. Ustala się obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenie własnym inwestora.
4. Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika.
5. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
6. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
7. 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.

8. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli nie wymagane są wycięcia związane z poszerzeniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego-
9. 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.
10. 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:
 - 1) – stanowiska archeologiczne.
2. W rejonie stanowisk archeologicznych prowadzenie robót ziemnych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić badania archeologiczne.
3. Zasady prowadzenia prac archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, koszty prac archeologicznych i wykopaliskowych ponosi inwestor.
4. Na obszarze planu podlegają ochronie następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:

1.	Mściwojów stan.15/65	AZP 81-21	Ślad osadnictwa – ON XVII Ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze Kultura łużycka
2.	Mściwojów stan 16/86	AZP 81-21	Osada – kultura przeworska Osada – kultura przeworska - wczesne średniowiecze
3.	Mściwojów 17/87	AZP 81-21	Osada – kultura przeworska Osada – kultura przeworska - wczesne średniowiecze
4.	Niedaszów 3/66	AZP 81-21	Osada – ON XVI Nieokreślona – OWR Osada – ep. brązu- halsztat c Kultura łużycka
5.	Niedaszów 2/78	AZP 81-21	Ślad osadnictwa - pradzieje
6.	Niedaszów 1/77	AZP 81-21	Ślad osadnictwa – średniowiecze Osada- ep. kamienia
7.	Niedaszów 14/76	AZP 81-21	Ślad osadnictwa – ep. brązu – halsztat Kultura łużycka

§ 12.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Za przestrzeń publiczną rozumie się wyznaczone w planie tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających, ogólnodostępne place przedwejściowe budynków administracji publicznej a także tereny usług i tereny zieleni, określone w tekście planu jako publiczne.
2. 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.

3. 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.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 4 uchwały.

§ 13.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. 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 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 pdaci 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 U :
 - a) maksymalna wysokość 10 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach pdaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30 do 50° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem imitującym dachówkę (np. blacha dachówkowa, dachówka bitumiczna),
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.

1. W granicach opracowania nie występują inne, niż określone w §11, obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
2. W obszarze planu nie stwierdzono występowania terenów potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Szczegółne 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 zainwestowanych terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg, określonych w rysunku planu.
2. Ustalenia szczegółowe dla dróg – szerokość linii 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, że minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 8 m w liniach rozgraniczających.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek realizowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach zagospodarowywanych nieruchomości. 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 m² pow. 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. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg.
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 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 projektowanych 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 strefy A ochrony konserwatorskiej.
15. Dopuszcza się – na warunkach określonych przez administratorów - zastępowanie rowów melioracyjnych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem odcinkami kanalizacji.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 18.

1 WS

1. Istniejący Zbiornik Wodny „Mściwojów” oparty na ciekach Wierzbak i Zimnik– obiekt do zachowania. Zarezerwowana pojemność zbiornika wynosi 600 000 m³. Elementami zbiornika są trzy przegrody biologiczne, kierunkujące przepływ wody.
2. Ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy zbiornika.
3. Ustala się następujące funkcje zbiornika:
 - a) element planowanej małej retencji w dorzeczu Kaczawy,
 - b) retencjonowanie wody do celów rolniczych,
 - c) ochrona przed powodzią,
 - d) hodowla ryb,
 - e) wykorzystanie energetyczne,
 - f) do sezonowej rekreacji.
4. Obsługa komunikacyjna – z gminnej drogi wewnętrznej 1KDW (G1/2) .
5. Wysoka zieleń do zachowania. Ustala się nowe planowe nasadzenia.
6. Na terenie zalany wodą istnieją dwa przebadane stanowiska archeologiczne.

§ 19.

2 WS

1. Istniejąca ziemna zapora czołowa wraz z urządzeniami zrzutowymi. Do zachowania.
2. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę zapory.
3. Droga dojazdowa na szczycie zapory do zachowania.
4. Wysoka zieleń do zachowania.

§ 20.

3 WS

1. Istniejący 3 – komorowy osadnik wstępny z zastawką (w strefie dopływu). Do zachowania.
2. Ustala się funkcje komór:
 - a) komora pierwsza – osadzanie najgrubszych zawiesin,
 - b) komora druga – trzciny, wstępny filtr biologiczny,
 - c) komora trzecia – sedymentuje najdrobniejsze zawiesiny.
3. Obsługa komunikacyjna – z gminnej drogi wewnętrznej 2 KDW i 4 KDW.
4. Wysoka zieleń do zachowania.

§ 21.

4 ZP

1. Teren zieleni publicznej. Tarasowa skarpa Winnej Góry. Do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie plenerowych imprez, malarskich, muzycznych, tras rowerowych.
3. Wysoka zieleń do zachowania.
4. Teren bez możliwości zabudowy.
5. Na terenie istnieje przebadane stanowisko archeologiczne.

§ 22.

5 U

1. Projektowane tereny zabudowy letniskowej urzędzeń turystyczno – wypoczynkowych.
2. Ilość obiektów letniskowych z uwagi na sąsiedztwo strefy ekologicznej Zbiornika Wodnego „Mściwojów” ogranicza się do 10.
3. Zieleń wysoka do zachowania.
4. Dostęp komunikacyjny ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mściwojów.

§ 23.

6 ZL, 7 ZL, 8ZL, 9ZL, 11 ZP, 12ZL, 13ZL

1. Zespoły zieleni wysokiej oraz zieleni publicznej leżące częściowo na zboczu Winnej Góry oraz w dolinie rzeki Wierzbiak – do zachowania.
2. **11 ZP** teren do zadrzewienia.
3. Ustala się konieczność prowadzenia ścieżek rowerowych oraz turystycznych ścieżek edukacyjno - ekologicznych związanych z doliną rzeki Wierzbak.

§ 24.

10 U

1. Przeznaczenie terenu - obiekty i tereny mieszkalnictwa rekreacyjnego. Do terenu mieszkalnictwa rekreacyjnego wyznacza się drogę dojazdową wewnętrzną oznaczona symbolem 6 KDW.
2. Dopuszcza się funkcję nieuciążliwych usług turystycznych i rekreacyjnych jak obiekty sportowe np. place gier, obiekty przechowywania sprzętu pływającego itp. Dopuszcza się lokalizację parkingów i urzędzeń infrastruktury technicznej.
3. Dojazd do nieruchomości od drogi gminnej prowadzącej ze wsi Targoszyn.
4. Ustala się szerokość drogi wewnętrznej na 3,0 m. Lokalizacja parkingów możliwa jest jedynie przy drodze dojazdowej wewnętrznej w strefie parkingowej.
5. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania obiektów pola uprawne. Tereny leśne - do czasu adaptacji na funkcję docelową.
6. W strefie zabudowy mogą powstawać budynki rekreacyjne mieszkalne.
7. Ustala się nieprzekraczalne gabaryty budynków – parter z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. Dachy budynków dwu lub cztero spadowe strome kryte dachówką. Dla nowoprojektowanej zabudowy należy zachować pas 4 m. od linii rozgraniczającej.
8. Wysoka zieleni do zachowania. Dopuszcza się częściową wycinkę istniejącej zieleni w celu realizacji projektowanej zabudowy jednorodzinnej.
9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami §13.

§ 25.

14 U

1. Przeznaczenie terenu - obiekty i tereny mieszkalnictwa rekreacyjnego.
2. Dopuszcza się funkcję nieuciążliwych usług turystycznych i rekreacyjnych jak obiekty sportowe.
3. Dopuszcza się lokalizację parkingów i urzędzeń infrastruktury technicznej.
4. Na działce wyznacza się strefy funkcjonalne: zabudowy kubaturowej, parkingową, zieleni izolacyjnej.
5. Dojazd do nieruchomości od drogi gminnej wewnętrznej prowadzącej do Zbiornika Wodnego „Mściwojów” 1KDW, 2KDW, 3KDW.
6. Ustala się szerokość drogi dojazdu wewnątrz działki na 3,0 m, Lokalizacja parkingów możliwa jest jedynie przy drodze dojazdowej.
7. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania obiektów pola uprawne - do czasu adaptacji na funkcję docelową.

8. Ustala się następujące standardy nowej zabudowy nieprzekraczalne gabaryty budynków – parter z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. Dachy budynków dwu lub cztero spadowe strome kryte dachówką.
9. Nowa zabudowa winna nawiązywać do istniejącego budownictwa i podkreślać jego regionalny charakter.
10. Dla nowoprojektowanej zabudowy należy zachować pas 4 m. od linii rozgraniczającej.
11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami §13.
12. Część terenu 30 RM znajduje się w **obszarze stanowiska archeologicznego**. Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §11.

§ 26.

15 U, 16 ZP

1. Przeznaczenie terenu - obiekty i tereny mieszkalnictwa rekreacyjnego.
2. Dopuszcza się funkcję nieuciążliwych usług turystycznych i rekreacyjnych jak obiekty sportowe.
3. Dopuszcza się lokalizację parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Na działce wyznacza się strefy funkcjonalne: zabudowy kubaturowej, parkingową, zieleni izolacyjnej.
5. Dojazd do nieruchomości od drogi gminnej wewnętrznej prowadzącej do Zbiornika Wodnego „Mściwojów” 1KDW, 2KDW, 3KDW.
6. Ustala się szerokość drogi dojazdu wewnątrz działki na 3,0 m, Lokalizacja parkingów możliwa jest jedynie przy drodze dojazdowej.
7. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania obiektów pola uprawne - do czasu adaptacji na funkcję docelową.
8. Ustala się następujące standardy nowej zabudowy nieprzekraczalne gabaryty budynków – parter z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. Dachy budynków dwu lub cztero spadowe strome kryte dachówką.
9. Nowa zabudowa winna nawiązywać do istniejącego budownictwa i podkreślać jego regionalny charakter.
10. Dla nowoprojektowanej zabudowy należy zachować pas 4 m. od linii rozgraniczającej.
11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami §13.
12. Część terenu znajduje się w **obszarze stanowiska archeologicznego**. Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §11.
13. Teren 16ZP zieleni parkowej stanowi izolację od istniejących torów kolejowych.

§ 27.

18 KS

1. Teren projektowanego parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy związanej wyłącznie funkcjonowaniem parkingu.
3. Nowe obiekty mogą dwupiętrowe nawiązujące formą i gabarytami do istniejącej zabudowy wsi Mściwojów. Dachy projektowanej zabudowy dwuspadowe symetryczne.
4. Dla nowoprojektowanej zabudowy należy zachować pas 4 m. od linii rozgraniczającej.
5. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej 2804 D relacji Niedaszów – Mściwojów.
6. Wysoka zieleni do zachowania.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami §13.

§ 28.

19 ZP, U

1. Projektowany teren zieleni publicznej i usług nieuciążliwych.
2. Nowe obiekty mogą dwupiętrowe nawiązujące formą i gabarytami do istniejącej zabudowy wsi Mściwojów. Dachy projektowanej zabudowy dwuspadowe symetryczne.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy należy zachować pas 4 m. od linii rozgraniczającej.

4. Obsługa komunikacyjna – z gminnej drogi wewnętrznej 1 KDW.
5. Wysoka zieleń do zachowania.

§ 29.

WS

1. Obszar w dolinie rzeki Kaczawy– do zachowania, bez prawa sytuowania nowej zabudowy kubaturowej.
2. Na obszarze dopuszcza się - w porozumieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – regulację brzegów rzeki, realizowanie ścieżek rowerowych i pieszych ciągów ekologiczno – edukacyjnych oraz ozdobnych nasadzeń zieleni wzdłuż granic.
3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleń wysoką rosnącą nad rzeką.
4. Odkryty kanał wodny, biegnący w centralnej części wsi. Wymaga remontu, udroźnienia. Istniejąca zieleń wysoka i inna zieleń do zachowania.
5. Na wszystkich obszarach ustala się zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej.
6. Przebiegające przez obszary drogi publiczne wskazano w rysunku planu.

§30.

R, Ł

1. Teren otwarte - uprawy polowe i łąki.
2. Obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.
3. Wysoka zieleń do zachowania.
4. Na obszarach otwartych znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne. Obowiązują ustalenia §11.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

§ 31.

1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW

1. Odcinki istniejących nieutwardzonych dróg gminnych dojazdu rolniczego. Ustala się zachowanie szerokości pasa drogi na 3,0 m
2. Zaleca się poszerzenia linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleń przydrożną.
4. Zaleca się wykonanie utwardzenia dróg istniejących.

§ 32.

14 KD(Z1/2)

1. Odcinek drogi powiatowej Nr 110662D relacji Mściwojów - Targoszyn – droga zbiorcza, jednojezdniowej, dwupasowej; wzdłuż drogi – szlak rowerowy.
2. Zaleca się:
 - 1) poszerzenia linii rozgraniczających – jak w rysunku planu;
 - 2) przekrój uliczny lub półuliczny w granicach terenów zainwestowanych.
3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleń przydrożną.
4. Zaleca się wykonanie utwardzenia dróg istniejących.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 33.

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 ustalanie 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.

§ 34.

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.

§ 35.

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 urzędzeń 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.

§ 36.

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.

§ 37.

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.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mściwojów.

§ 39.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Mściwojowie.

§ 40.

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 Zbiornika Wodnego „Mściwojów” jest obecnie w większości wykorzystywany rolniczo.
2. Teren Zbiornika Wodnego „Mściwojów” objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest wyposażony w gminny wodociąg grupowy, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne.
3. Zgodnie z „Planem rozwoju lokalnego dla Gminy Mściwojów” oraz „Wieloletnim Planem Inwestycyjnym” dokumentami uchwalonymi 28 stycznia 2005 r. przewidziano budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla zbiornika wodnego „Mściwojów” częściowo ze środków budżetowych, z dotacji i z kredytu zaciągniętego przez Gminę Mściwojów.
4. Projektowane w planie nowe drogi zostaną w miarę potrzeb sukcesywnie ujmowane w kolejnych „Wieloletnich Planach Inwestycyjnych”.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Delanowski

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

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zbiornika Wodnego „Mściwojów” 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 Zbiornika Wodnego „Mściwojów” 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