Uchwała Nr XXXVI/218/05
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 14 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Stara Kamienica Nr IV/ 23/02 z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienioną uchwałą Rady Gminy Stara Kamienica Nr XIII/75/03 z dnia 29 września 2003 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Antoniów, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoniów, zwany dalej planem.**

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

Plan obejmuje obszar w granicach obrębu geodezyjnego Antoniów Gmina Stara Kamienica.

§ 2

1. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik graficzny - 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 2 i 3 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.
2) w rozdziale 3 i 4 uchwały - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
3) w rozdziale 2, 3 i 4 uchwały oraz na rysunku planu - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) w rozdziale 4 uchwały - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
2. Teren objęty planem podzielono na obszary, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi – w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Ustalone i orientacyjne granice obszarów są odpowiednio ustalonymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi.
3. W niektórych przypadkach z obszarów, o których mowa w ust. 2, wydzielono orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Niektórym terenom nadano oznaczenia literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu) w nawiasach, służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi zawartymi w rozdziale 3 uchwały.

§ 5

1. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi granic obszarów i linii rozgraniczających, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej, lokalizacje zespołów zieleni wysokiej i projektowanych dolesień oraz przebieg szlaku rowerowego.
2. Oznaczenia obiektów 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 2 i 3 uchwały.

§ 6

1. W planie ustalono przeważające funkcje obszarów i terenów. Wyznaczono obszary i tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz obszary i tereny, które mogą być wykorzystywane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Symbolami literowymi oznaczono funkcje podstawowe (przeważające). Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają ustalenia zawarte w § 7 uchwały oraz szczegółowe ustalenia dla poszczególnych obszarów zawarte w rozdziale 3 uchwały.
2. Przebiegi granic obszarów określa rysunek planu. Ustalone granice są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub wydzielanych nieruchomości. Orientacyjne granice obszarów i orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
3. W rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, balkony, zadaszenia przedwejściowe, gzymsy, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
4. Na terenach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują – z zastrzeżeniem ust. 5 - przepisy prawa powszechnego, a w szczególności przepisy zawarte w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086 z późn. zm.) oraz przepisy prawa powszechnego dot. lokalizowania inwestycji w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej.
5. Na terenach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, ustala się minimalną odległość zabudowy od granic działek dróg wewnętrznych – 4 m.

Rozdział 2
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 7
Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Przeznaczenie terenów określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 uchwały. Używane w ustaleniach funkcjonalnych określenia: „przeznaczenie/funkcja podstawowe/a" i „przeznaczenie /funkcja uzupełniające/a (dopuszczalne/a, towarzyszące/a)" oznaczają odpowiednio przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze lub terenie i przeznaczenie niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które – z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4 - może uzupełniać przeznaczenie podstawowe.

2. Tereny zainwestowania wiejskiego to tereny, na których mogą być lokalizowane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe, pensjonaty, zabudowa letniskowa, zabudowa zagrodowa, usługi i administracja, sport i rekreacja, zieleń urządzona, place zabaw, ogrodnictwa oraz parkingi, garaże boksowe dla samochodów osobowych, nieuciążliwe ośrodki obsługi gospodarki rolnej, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze i obiekty infrastruktury technicznej - po uzyskaniu stosownej zgody Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

3. Chronionymi terenami otwartymi są grunty rolne, na których występują szczególne wartości przyrodnicze warte objęcia ochroną poprzez ustanowienie form ochrony przewidywanych w prawie powszechnym lub szczególne zagospodarowanie określone w ustaleniach szczegółowych – por. również ustalenia w § 9 ust. 20 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dla funkcji podstawowych terenów funkcjami uzupełniającymi są w szczególności:

   1) dla usług i administracji - zabudowa mieszkaniowa, mieszkalnictwo zbiorowe, pensjonaty, sport i rekreacja, zieleń urządzona, place zabaw, parkingi, zakłady rzemieślnicze, obiekty infrastruktury technicznej, hurtownie i magazyny, nieuciążliwe obiekty produkcyjne, stacje paliw i warsztaty samochodowe – po uzyskaniu stosownej zgody Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

   2) dla terenów zabudowy zagrodowej - zabudowa mieszkaniowa i usługowa – adaptacja stanu istniejącego, sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, ogrody działkowe, lasy i zadrzewienia, sport, rekreacja i turystyka, ośrodki obsługi gospodarki rolnej, stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona, obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: sytuowanie funkcji nie rolniczych winno respektować zasady ochrony gruntów rolnych;

   3) dla terenów rolnych - sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, ogrody działkowe, lasy i zadrzewienia, sport, rekreacja i turystyka, ośrodki obsługi gospodarki rolnej, stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona, obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: sytuowanie funkcji nie rolniczych winno respektować zasady ochrony gruntów rolnych – por. również ustalenia w § 9 ust. 21;

   4) dla terenów lasów i zadrzewień – grunty orne i trwałe użytki zielone, urządzenia sportowe, rekreacyjne i turystyczne, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne - w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych.

5. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania mogą być ograniczane przepisami prawa powszechnego lub/i decyzji ustanawiających formy ochrony terenów lub/i strefy ograniczonego użytkowania.

6. Na wszystkich terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - prócz terenów w liniach rozgraniczających dróg - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej, w szczególności pompowni i stacji transformatorowych.

§ 8
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

   1) obejmuje się ochroną:
      a) leżący w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Karkonosze – Góry Izerskie obszar obrębu oraz panoramy widoczne z naturalnych punktów widokowych,
      b) historyczny układ przestrzenny wsi,
      c) gabaryty i wartościowe elementy budynków o walorach historycznych,
      d) wartościowe zespoły zieleni, aleje, nasadzenia przydrożne, towarzyszące zabudowie i zieleń śródpolną,
      e) obszary zwartych kompleksów leśnych i cenne zespoły przyrodnicze;

   2) rewaloryzacji lub ukształtowania wymagają:
      a) układ przestrzenny wsi w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
      b) ciągi zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,
      c) kompozycja zieleni wysokiej na terenach publicznych i terenach eksponowanych z dróg publicznych i punktów widokowych,
      d) poszerzone ciągi dróg publicznych,
      e) systemy uzbrojenia terenów w komunalne sieci infrastruktury technicznej.

2. W ust. 8 i 9 i w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych obszarów ustalono zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty i charakter projektowanych obiektów kubaturowych oraz określono wymagania dotyczące sposobów parcelacji i zagospodarowania terenów.

3. Ze względu na występujące na terenie obrębu budynki o walorach historycznych - projektując nowe zainwestowanie, opracowując dokumentacje dot. przebudów i remontów obiektów istniejących oraz przygotowując realizacje zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, wymaga się zachowania standardów stosownych dla historycznego charakteru zainwestowania. W szczególności:
   1) projektując elewacje nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy historycznej lub przeprowadzając remonty obiektów istniejących należy w elewacjach stosować szlachetne materiały kamienne i ceramiczne; wyklucza się stosowanie sidingów z tworzyw sztucznych,
   2) projektując kolorystyki istniejących i projektowanych budynków należy respektować historyczny charakter zainwestowania wsi - wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych dalekich od naturalnych, stosowanych w elewacjach w przeszłości,
   3) wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej umieszczane na budynkach (szyldy, reklamy) przedstawiane były na zdjęciach dokumentujących inne, istniejące już w sąsiedztwie reklamy i szyldy oraz dla stwierdzenia, czy nowe elementy usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadają elementom istniejącym lub/i charakterowi budynku, na którym mają być mocowane.
4. Gabaryty projektowanej zabudowy, rodzaj dachu oraz - w niektórych przypadkach – maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ustalone zostały w rozdziale 3 uchwały oraz na rysunku planu poprzez ustalenie przebiegów linii zabudowy.
5. Wymaga się, aby sytuując projektowane obiekty respektować ustalone planem obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
6. W pasach drogowych określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3.
7. Ustala się, że kioski, stragany i parterowe pawilony usługowe (gastronomiczne, handlowe i rzemieślnicze - o powierzchni użytkowej do 100 m^2) mogą być sytuowane jedynie jako obiekty o lokalizacji czasowej.
8. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, z zastrzeżeniem § 10. Rozbudowy i przebudowy winny respektować 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,
   4) jeżeli istniejący budynek lub zespół zabudowy posiadają oś symetrii – należy zachować tę symetrię.
9. Dopuszcza się – z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego budynku na działkach bezpośrednio sąsiednich. Geometria i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku - jak dach budynku istniejącego na jednej z działek bezpośrednio sąsiednich.
10. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami ażurowymi, na podmurówkach.
11. Ustala się zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników gazu lub oleju opałowego w miejscach widocznych z dróg publicznych i wewnętrznych.
12. W rysunku planu i ustaleniach szczegółowych dla niektórych obszarów wskazano wartościową istniejącą zieleń wysoką przewidywaną do zachowania. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny.
13. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenie typu „zabudowa (zainwestowanie) do zachowania" oznacza, 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 wyniknie w szczególności ze względu na stan techniczny istniejącego zainwestowania lub w związku z realizacją innych ustaleń planu – dopuszcza się tego rodzaju przekształcenia z zastrzeżeniem § 10 i pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji innych ustaleń planu.

14. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenie „minimalna powierzchnia nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę” odnosi się do nieruchomości wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy nieruchomości istniejących w dniu jego wejścia w życie.

§ 9
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się – w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.):
   1) do terenów „zabudowy mieszkaniowej” – tereny zainwestowania wiejskiego,
   2) do terenów funkcji „związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży” – obszar oznaczony symbolem 6U.
2. W dolinie Kamienicy nie ustalono dotychczas granic obszarów zagrożenia wodami powodziowymi. Przedstawiony na rysunku planu zasięg terenów zalanych w trakcie powodzi 1997 r. ma charakter informacyjny. Zaleca się, aby inwestycje na tych terenach realizować w porozumieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.
3. Zaleca się, aby stosując dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniać dotrzymywanie standardów jakości środowiska poza terenami inwestycji mogących szkodliwie oddziaływać na środowisko, dla uniknięcia tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.
4. Ustala się wyposażenie terenów zainwestowania wiejskiego w sieć kanalizacji sanitarnej – por. ustalenia w § 16. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.
5. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub/i rowów i potoków.
6. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, zalecając stosowanie paliw gazowych.
7. Dla ochrony przed wpływem pól niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego należy sytuować projektowaną zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległościach wynikających z przepisów prawa powszechnego, respektując określone w planie linie zabudowy.
8. Sytuując nowe zainwestowanie w sąsiedztwie istniejących cieków wodnych należy zachowywać powierzchnie biologicznie czynne w sąsiedztwie koryt potoków, respektując określone w planie linie zabudowy oraz odsuwając zabudowę od narażonych na osuwanie się skarp.
9. Granica rolno-leśna obejmuje kompleksy istniejących lasów i projektowanych dolesień.
10. W rysunku planu wskazano zasięg zalecanych zadarnień.
11. W rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych wskazano drzewa pomnikowe zalecane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody ożywionej.
12. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli nie wymagane są wycięcia związane z poszerzaniem koron dróg. Wymaga się realizacji uzupełniających zachowywane szpalery nasadzeń zieleni wysokiej. Ustalenia dot. istniejącej i projektowanej zieleni na poszczególnych terenach, zawarto na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały.
13. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym. Po zakończeniu prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.
14. Projektowane garaże boksowe dla samochodów osobowych powinny służyć jedynie do przechowywania samochodów. Nie dopuszcza się prowadzenia w nich działalności warsztatowej. Naprawy mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
15. Na terenach projektowanej zabudowy usługowej wymaga się, aby dokumentacja zagospodarowania terenu zawierała projekt zieleni.
16. System gospodarowania odpadami – zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy– zostanie włączony do systemu realizowanego wspólnie przez miasta i gminy: Gryfów Śl., Lubomierz, Wleń i Starą Kamieni-

cę. Ustala się, że odpady komunalne po zorganizowaniu systemu selektywnej zbiórki wywożone będą do projektowanego Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Lubomierzu, zlokalizowanego w sąsiedztwie istniejącego składowiska. Alternatywnie dopuszcza się wywóz odpadów na składowisko w Karłowcu (gm. Mirsk), do zakładu Ścięgny-Kostrzyca lub – po wybudowaniu stacji przeładunkowej w Lubomierzu – wywóz na składowisko w Pielgrzymce. We wsi należy zorganizować ogrodzony i odpowiednio wyposażony lokalny punkt gromadzenia odpadów, którego lokalizację dopuszcza się na terenach zainwestowania wiejskiego.

17. Teren objęty planem leży w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Karkonosze – Góry Izerskie.

18. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w § 8 ust. 1 i w § 10 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały.

19. Na chronionych terenach otwartych obowiązuje zakaz sytuowania wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

20. Na terenach rolnych – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy kubaturowej.

21. Na rysunku planu wskazano nieużytek przewidywany do rekultywacji w kierunku rolnym. Pozostałe nieużytki należy pozostawić do samorekultywacji.

§ 10
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na rysunku planu ustalono przebieg granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej dla terenu istniejącego zainwestowania wiejskiego w północnej części wsi.

2. W strefie „B" ochrony konserwatorskiej ustalanej dla terenów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej, należy utrzymać podstawowe elementy zespołu zabytkowego - rozplanowanie, rodzaj użytkowania działek, typ zabudowy. Działalność inwestycyjna w obrębie strefy „B" winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych i planistycznych. Wymagane jest usuwanie elementów dysharmonizujących oraz dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. W przypadku remontu lub wymiany okien i drzwi w budynkach o walorach historycznych wskazane jest zachowanie wielkości otworów, tradycyjnych podziałów skrzydeł oraz utrzymanie istniejących dekoracji powiązanych z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki). Wyklucza się nadbudowywanie budynków. Z jeleniogórską Delegaturą Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu winny być uzgadniane działania inwestycyjne przy obiektach ujętych w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków oraz prace dotyczące ciągów komunikacyjnych - zmiany lub korekty przebiegu dróg. Nowopowstające obiekty winny 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 w gminnej ewidencji zabytków.

3. Obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek nr 77 – jest objęty rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace remontowe, zmiany własności, funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pisemnego pozwolenia jeleniogórskiej Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Szczegółowe wytyczne dot. obiektu wpisanego do rejestru zabytków winny być formułowane przez służby nadzoru konserwatorskiego w odpowiedzi na wnioski inwestorów określające planowane zamierzenia inwestycyjne.

4. Na rysunku planu wskazano obiekty zalecane do wpisania do rejestru zabytków - budynki o numerach 1, 4, 11, 13, 16, 28, 32, 35, 42, 80 i 84. Do czasu dokonania wpisu - w wypadku prac remontowych, modernizacyjnych i rozbiórkowych prowadzonych przy tych nieruchomościach obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5 niezależnie od tego, czy uchwalona została gminna ewidencja zabytków.

5. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia sformułowane dla strefy oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3 uchwały. W wypadku prac remontowych, modernizacyjnych i rozbiórkowych prowadzonych przy nieruchomościach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się poza strefą ochrony konserwatorskiej - inwestor przed rozpoczęciem remontu lub przebudowy obiektu winien uzyskać opinię jeleniogórskiej Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Dopuszcza się rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi. W takim wypadku inwestor jest zobowiązany przekazać jeleniogórskiej Delegaturze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu dokumentację obiektu, której zakres określą służby nadzoru konserwatorskiego.

§ 11
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zabrania się sytuowania reklam:
   1) na skwerach i w szpalerach drzewach oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron,
   2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby przestrzeni publicznych,
   3) w odległości mniejszej niż 1 m od szlaków rowerowych,
   4) na terenach publicznych nieruchomości przeznaczanych do zagospodarowania zielenią urządzoną.
2. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
3. W przestrzeniach publicznych dróg – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków oraz straganów, 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 3 uchwały, w ustaleniach dotyczących dróg publicznych oraz terenów dostępnych bez ograniczeń dla mieszkańców i użytkowników istniejącego i projektowanego zainwestowania.

§ 12
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz związane ze sposobami zagospodarowania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych obszarów.

§ 13
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Drzewa wskazane do objęcia ochroną pomnikową – por. ustalenia w § 9 ust. 11.
2. Na terenie obrębu nie przewiduje się podejmowania eksploatacji surowców mineralnych ani prowadzenia prac dokumentacyjnych mogących – nawet czasowo – zmniejszyć walory krajobrazowe.
3. Lasy Skarbu Państwa pozostające w zarządzie nadleśnictwa to lasy ochronne. Ustalenia dot. projektowanych i dopuszczanych dolesień zawarto na rysunku planu i w rozdziale 3, w ustaleniach szczegółowych dot. terenów otwartych.
4. Zasady gospodarowania w sąsiedztwie potoków określają przepisy prawa powszechnego, w szczególności art. 27 ust. 1, art. 83, art. 85 oraz w art. 40 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późn. zm.) - por. również ustalenia w § 9 ust. 8.
5. Wg dostępnych materiałów na terenie obrębu nie stwierdzono występowania terenów potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych. W wypadku udokumentowania takich zagrożeń - na tych terenach i w odległości do 50 m od ich granic realizując zainwestowanie wymagające prowadzenia prac ziemnych należy poprzedzać prace projektowe opracowaniem technicznych badań podłoża gruntowego dla określenia ewentualnych sposobów zabezpieczeń przed osuwiskami.

§ 14
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 3 uchwały.

§ 15
Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zainwestowanych terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych określonych w rysunku planu – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej – bez ograniczeń.

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 3.
3. Ustalenia dla dróg lokalnych i dojazdowych nie oznaczonych w rysunku planu symbolami cyfrowymi przed oznaczeniem „KD" zawarto w rozdziale 3, w ustaleniach dla poszczególnych obszarów, przez których tereny przebiegają.
4. Sieć dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne – dojazdowe. Ustala się, że minimalna szerokość linii rozgraniczających dróg wewnętrznych winna wynosić 8 m. W uzasadnionych przypadkach - jeżeli długość wewnętrznej drogi dojazdowej jest mniejsza niż 30 m i droga służy zapewnieniu dojazdu maksymalnie do 4 działek - dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.
5. W rysunku planu ustalono przebieg projektowanego szlaku rowerowego biegnącego wzdłuż drogi powiatowej. Dopuszcza się lokalizowanie szlaków lub/i ścieżek rowerowych innych niż wskazane w rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny komunikacji oraz tereny rolne lub/i leśne pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu. Poza terenami zainwestowania wiejskiego dopuszcza się realizowanie ciągów pieszo-rowerowych – ścieżek rowerowych z dopuszczonym ruchem pieszych.
6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - ustala się wskaźniki dot. minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych nieruchomościach:
   1) zabudowa jednorodzinna i letniskowa – 2 mp/ 1 dom;
   2) domy emerytów i starców – 1 mp/ 15 łóżek, ale nie mniej niż 3 mp;
   3) domy dziecka, internaty i bursy (dla młodocianych) – 1 mp/ 20 łóżek;
   4) biura i budynki administracji – 1 mp/ 30 - 40 m^2 pow. użytkowej;
   5) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta) – 1 mp/ 20 - 30 m^2 pow. użytkowej;
   6) sklepy do 700 m^2 pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
   7) kościoły – 1 mp/ 10 - 40 miejsc siedzących;
   8) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp/ 50 m^2 pow. urządzeń sportowych lub pow. uż. hali + 1 mp/ 10 -15 odwiedzających;
   9) baseny kąpielowe otwarte – 1 mp/ 200 - 300 m^2 pow. terenu;
   10) korty tenisowe – 3 mp/ 1 kort + 1 mp/ 10 - 15 odwiedzających;
   11) kluby jeździeckie – 1 mp/ 4 boksy końskie;
   12) restauracje– 1 mp/ 4 - 8 m^2 pow. sali dla gości;
   13) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp/ 4 łóżka;
   14) schroniska młodzieżowe – 1 mp/ 10 łóżek;
   15) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/ 1 stanowisko napraw;
   16) myjnie samochodowe – 1 mp/ 1 stanowisko do mycia.
7. Nie ogranicza się możliwości modernizowania ciągów drogowych - pod warunkiem, że realizowane inwestycje nie ograniczą możliwości realizowania ustaleń planu.

§ 16
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Istniejące na terenie obrębu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym planem.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane – jak w stanie istniejącym – z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Nowe odcinki sieci zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne - za zgodą zarządzających drogami. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg jedynie wzdłuż granic działek lub/i wzdłuż określonych w planie linii rozgraniczających.
4. Zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę (Q_{maxd} ok. 15 m^3/dobę) z projektowanych ujęć wód podziemnych lokalizowanych na terenie obrębu lub w obrębach sąsiednich.

5. Ścieki bytowo-gospodarcze ($Q_{śrd}$ ok. 11,5 m^3/dobę) należy odprowadzać poprzez projektowaną kanalizację ciśnieniową do systemu projektowanej kanalizacji sanitarnej, obejmującego zainwestowanie Antoniowa i Chromca. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.
6. Wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych cieków i/lub projektowanych kanałów deszczowych, na warunkach określonych przez ich administratorów. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi – z terenów parkingów lub/i większych placów manewrowych – winny być przed odprowadzeniem podoczyszczone w stosownych separatorach zlokalizowanych na nieruchomości inwestora. Dopuszcza się systemy służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie nieruchomości, w szczególności studnie chłonne, systemy rozsączające i oczka wodne.
7. Zaleca się doprowadzenie gazu przewodowego do terenów zainwestowanych; przyłączenia obiektów - na warunkach określonych przez operatora sieci.
8. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci i istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez operatora sieci.
9. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych. W szczególności dopuszcza się przebudowę istniejącej linii 220 kV Mikułowa – Cieplice na linię o napięciu 400 kV lub na linię wielotorową, wielonapięciową. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN. Poza obszarami zainwestowania wiejskiego dopuszcza się rozbudowę systemu linii 20 kV poprzez realizację linii napowietrznych. Istniejące napowietrzne linie EE SN i nn kolidujące z ustalonym planem zainwestowaniem – do skablowania z ewentualną zmianą trasy, po wydaniu przez administratora systemu warunków usunięcia kolizji.
10. Gospodarowanie w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych wymaga respektowania odległości określonych w przepisach prawa powszechnego.
11. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki.
12. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem ust. 3 - możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
13. Ustala się zakaz lokalizowania masztów antenowych telefonii komórkowej w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej.
14. Ustalenia dot. gospodarki odpadami zawarto w § 9 ust. 16.
15. Dopuszcza się – na warunkach określonych przez administratorów - zastępowanie rowów melioracyjnych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem odcinkami kanalizacji.
16. Na całym terenie ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 17

1U

1. Obszar na północnym skraju wsi, częściowo zainwestowany (hotel Iwenica), przeznaczany na szeroko rozumiane cele usługowe. Istniejące zainwestowanie i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Cały obszar leży w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. W budynku hotelu z końca XIX w. wpisanym do rejestru zabytków (nr 805/J) ochronie podlegają: bryła, oszalowanie, stolarka okien i drzwi, drewniany portal, belkowe stropy, drewniana rynna i piece kaflowe.
4. Na terenach wolnych od istniejącej zabudowy dopuszcza się sytuowanie nowych parterowych obiektów usługowych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1500 m^2.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 10%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 70%.
7. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ.

§ 18

2U

1. Obszar w północnej części wsi, niezainwestowany, przeznaczany na szeroko rozumiane cele usługowe, w szczególności zagospodarowania związane z obsługą ruchu turystycznego.
2. Cały obszar leży w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Dopuszcza się sytuowanie nowych parterowych obiektów usługowych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
4. W rejonie wskazanego w rysunku planu punktu formalnie ważnego należy lokalizować zagospodarowanie o starannie zaprojektowanej, reprezentacyjnej architekturze.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1500 m^2.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
7. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ i wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 19

3M

1. Obszar w północnej części wsi - częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa o walorach historycznych i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Cały obszar leży w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach plombowych - parterowych lub dwukondygnacyjnych obiektów mieszkalnych lub/i usługowych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1500 m^2.
5. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
6. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ.

§ 20

4M

1. Zabudowany obszar w północnej części wsi – tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa o walorach historycznych i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Na obszarze leżącym w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Dopuszcza się zlokalizowanie nowej zabudowy na działce nr 287/4 - parterowej, ewentualnie z poddaszem użytkowym. Dach dwuspadowy symetryczny w układzie szczytowym.
4. W południowej części obszaru dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkalnej lub/i usługowej. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
5. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
6. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ.

§ 21

5U

1. Obszar projektowanej zabudowy letniskowej lub/i usługowej lub/i mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach o minimalnej powierzchni 1500 m^2 - parterowej lub dwukondygnacyjnej, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
3. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 10%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 70%.
4. Obsługa komunikacyjna – z wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 22

6U

1. Teren mieszkalnictwa zbiorowego (dom dziecka) lub usług z zielenią towarzyszącą. Istniejące zainwestowanie i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Dopuszcza się zlokalizowanie nowej zabudowy – parterowej lub dwukondygnacyjnej, ewentualnie z poddaszem użytkowym. Dachy dwuspadowy w układzie szczytowym.
3. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 10%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 70%.
4. Nie ogranicza się możliwości realizowania terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
5. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ.

§ 23

7U

1. Teren projektowanych usług.
2. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe.
3. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 37 – 45 stopni, w układzie szczytowym.
4. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ.

§ 24

8M

1. Częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach plombowych - parterowych lub dwukondygnacyjnych obiektów mieszkalnych lub/i usługowych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1000 m^2.
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
5. Obsługa komunikacyjna – z drogi dojazdowej (KDD).

§ 25

9U

1. Częściowo zainwestowany obszar usług z zielenią towarzyszącą – do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy o maksymalnej dopuszczalnej wysokości – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 37 – 45 stopni, w układzie szczytowym.
3. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
4. Obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej (KDL).

§ 26

10M

1. Częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy o maksymalnej dopuszczalnej wysokości – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe symetryczne.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1000 m^2.
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
5. Obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej (KDL) i wewnętrznej dojazdowej.

§ 27

11M, 12M

1. Częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa o walorach historycznych i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach plombowych - parterowych lub dwukondygnacyjnych obiektów mieszkalnych lub/i usługowych, ewentualnie z poddaszami użytkowymi. Dachy dwuspadowe symetryczne w układzie szczytowym.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1000 m^2.
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
5. Na rysunku planu wskazano dąb szypułkowy rosnący na posesji nr 35 i jesion wyniosły – zalecane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody.
6. Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej KDZ i drogi lokalnej (KDL).

§ 28

13M, 14M, 15M

1. Częściowo zabudowane tereny zainwestowania wiejskiego. Istniejąca zabudowa i wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.
2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy o maksymalnej dopuszczalnej wysokości – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe symetryczne.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę – 1000 m^2.
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 15%. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 60%.
5. Na rysunku planu wskazano lipę drobnolistną (na obszarze 14M) i żywotnik olbrzymi (15M) – zalecane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody.
6. Obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej (KDL) i wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 29

KDZ

1. Odcinek drogi powiatowej nr 2513D - zbiorczej, 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. Ustala się zachowanie istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i kapliczki przy wschodniej granicy obrębu.

§ 30

R,RM

1. Obszary rolne, na których dopuszcza się zachowanie istniejącej i sytuowanie nowej zabudowy siedliskowej, na nieruchomościach o powierzchni co najmniej 5000 m^2.
2. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe; dachy dwuspadowe symetryczne.
3. Przebiegające przez obszary drogi publiczne wskazano w rysunku planu.
4. W środkowej części wsi wskazano jarząby szwedzkie – zalecane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody. Na działce nr 311/6 – co najmniej 200-letni buk pospolity, do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody.

§ 31

R,ZZ

Obszar rolny i niewielkie użytki leśne, w części narażone na zalewanie wodami powodziowymi – bez prawa sytuowania zabudowy kubaturowej.

§ 32

R

Obszary rolne i niewielkie użytki leśne - bez prawa sytuowania zabudowy kubaturowej.

§ 33

ZN

1. Obszar obejmujący łąki występujące w piętrze regla dolnego w Górach Izerskich - dobrze zachowane fitocenozy, gdzie występuje rzadki chroniony gatunek rośliny z rodziny storczykowatych – zalecany do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego.
2. Obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej, zakaz prowadzenia przez obszar sieci infrastruktury technicznej.

§ 34

ZL

1. Obszary obejmujące istniejące lasy i projektowane dolesienia – bez prawa sytuowania zabudowy kubaturowej.
2. Realizując dolesienia w sąsiedztwie istniejącej linii EE 220 kV należy zachować niezadrzewiony pas terenu w odległości 14 m od osi linii po jej obu stronach.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 35
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 3 nie stanowią inaczej - dopuszcza się ustalanie służebności przejazdu dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych.
3. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów prawa powszechnego dotyczących 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.

§ 36
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - dopuszcza się czasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.
2. Na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane jako czasowe: kioski, stragany i parterowe pawilony usługowe (gastronomiczne, handlowe i rzemieślnicze - o powierzchni użytkowej do 100 m^2), nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, zaplecza budów itp.

§ 37
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 urządzeń 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.

§ 38
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

Rozdział 5
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 39

Do spraw z zakresu planowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 40

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.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

§ 42

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

§ 43

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Starej Kamienicy.

Przewodniczący
Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXXVI/218/05
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 14 czerwca 2005 r.

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

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym wyposażony w sieci elektroenergetyczne i teletechniczne.
2. Dla podniesienia standardu użytkowania terenów przeznaczanych pod zabudowę – tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania należy wyposażyć w sieci sanitarne: sieć wodociągową i kanalizację sanitarną.
3. Zgodnie z „Planem rozwoju lokalnego dla Gminy Stara Kamienica" realizacja systemu wodociągowego i kanalizacji Gminy jest przewidywana w latach 2005 – 2013.
4. Realizacja systemu sieci sanitarnych we wsi Antoniów jest zadaniem inwestycyjnym przewidywanym do realizacji w latach 2007 – 2013, ze środków: własnych Gminy, budżetu państwa, funduszy strukturalnych oraz Funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXVI/218/05
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 14 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Antoniów Gm. Stara Kamienica z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica", uchwalonego 18 lutego 2000 r. uchwałą Nr XVIII/107/2000 Rady Gminy Stara Kamienica.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 18 kwietnia 2005 r. do 17 maja 2005 r., ani w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu - nie zgłoszono uwag do projektu planu.