



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 maja 2014 r.

Poz. 2321

### UCHWAŁA NR XXXII/259/14 RADY GMINY BOLESŁAWIEC

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy rowerowej Kruszyn – Łaziska oraz terenów pod obiekty publiczne Gminy Bolesławiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 1318), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/202/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 14 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy rowerowej Kruszyn – Łaziska oraz terenów pod obiekty publiczne Gminy Bolesławiec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec, przyjętego uchwałą nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 roku, uchwala się, co następuje:

### **DZIAŁ I**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego trasy rowerowej Kruszyn – Łaziska oraz terenów pod obiekty publiczne Gminy Bolesławiec, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, o których mowa w ust. 3 pkt 1–11, niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik graficzny nr 2 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 3) załącznik graficzny nr 3 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 4) załącznik graficzny nr 4 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 5) załącznik graficzny nr 5 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 6) załącznik graficzny nr 6 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 7) załącznik graficzny nr 7 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 8) załącznik graficzny nr 8 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 9) załącznik graficzny nr 9 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 10) załącznik graficzny nr 10 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 11) załącznik graficzny nr 11 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 12) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) załącznik nr 13 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowanej przez budynki;
- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 10) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, parkingi, place manewrowe i postojowe, garaże i budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 12) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć wolno stojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiejkolwiek postaci;
- 13) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne informujące lub wskazujące miejsca wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 14) terenach usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk i stadionów, kortów, hal sportowych, basenów, kąpielisk, placów zabaw, obiektów i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenia, trybun, parkingów) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki;
- 15) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe.

### § 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są :

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej obszarów o wysokich wartościach kulturowych i krajobrazowych;
- 6) strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) historyczny układ ruralistyczny ujęty w wykazie zabytków.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4. 1.** W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów.

2. W planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innych niż wynikające z przepisów odrębnych.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1

##### **§ 5. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi, zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
  - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie metalowych kontenerów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) uciążliwość oddziaływania danej inwestycji powinna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a utrzymanie standardów jakości środowiska powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren o symbolu 1MW znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 5) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązuje:
  - a) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji i wystroju, obramienia otworów drzwiowych i okiennych,
  - c) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,
  - d) przywrócenie historycznych podziałów stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy);
- 2) ustala się strefę obserwacji archeologicznej, która dotyczy obszarów w miejscowościach posiadających metrykę średniowieczną i nowożytną oraz obszarów zarejestrowanego intensywnego osadnictwa pradziejowego lub historycznego;
- 3) dla terenu o symbolu: 1MW położonego w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 2, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się przebieg historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wykazie zabytków;
- 5) dla części terenu o symbolu 1MW, znajdującego się w zasięgu historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w pkt 4, obowiązuje zachowanie układu zabytkowej zabudowy i zieleni oraz historycznego przebiegu ulic oraz wymóg ochrony i opieki zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w odległości 6 m od przyległych dróg;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
  - b) gospodarczej i garaży – nie może przekraczać 8 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
- 5) geometria dachu:
  - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 5°–45°,
  - c) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni i brązu,
  - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) mieszkaniowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
  - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

- a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
  - 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
  - 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%;
  - 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 12) dla terenu o symbolu 1MW z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy nie więcej niż 0.20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
  - 13) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo - gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
    - a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
    - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki, mierzone w linii usytuowania budynku na 20 m;
  - 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek na 900 m<sup>2</sup>;
  - 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.
9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd do terenu o symbolu 1MW, od strony istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu,
    - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
      - dla lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
      - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
    - c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne lub materiały do nich podobne;
  - 3) ustala się, że w stosunku do wszelkich inwestycji oraz zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
    - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
    - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni,
    - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
  - 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
    - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
    - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
    - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
    - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła,
    - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
    - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
    - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
    - d) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
    - e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej, wyłącznie jako skablowanej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
  - 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
    - a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
    - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenu o symbolu 1MW ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi, zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy,

- b) urządzenia towarzyszące,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
  - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie metalowych kontenerów;
- 8) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) uciążliwość oddziaływania danej inwestycji powinna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a utrzymanie standardów jakości środowiska powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren o symbolu: 1MN znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 6 m od przyległych dróg;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;

- 3) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
    - b) gospodarczej i garaży – nie może przekraczać 8 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
  - 5) geometria dachu:
    - a) dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe, mansardowe lub wielospadowe, symetryczne,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 20°–45°,
    - c) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni i brązu,
    - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
  - 6) gabaryty zabudowy:
    - a) mieszkaniowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
    - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
  - 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
    - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
    - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
    - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
  - 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
  - 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%;
  - 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 12) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
    - a) zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
    - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki, mierzone w linii usytuowania budynku na 20 m;
  - 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek na 900 m<sup>2</sup>;
  - 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawnego – własnościowej nieruchomości.
9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd do terenu o symbolu 1MN, od strony istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu,
    - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
      - dla lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
      - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,



- c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne lub materiały do nich podobne;
- 3) ustala się, że w stosunku do wszelkich inwestycji oraz zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
  - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła,
  - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej, wyłącznie jako skablowanej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
  - a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenu o symbolu 1MN ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

#### **§ 7. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżki rowerowe stanowiące kontynuację ścieżek rowerowych od strony terenów o symbolach: 1KR i 2KR,

b) place zabaw i terenowe urządzenia rekreacyjne,

c) urządzenia towarzyszące,

d) obiekty małej architektury,

e) drogi wewnętrzne,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;

3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów;

4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);

5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:

a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),

b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;

6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie metalowych kontenerów;

8) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej w tym wiat przystankowych;

9) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) uciążliwość oddziaływania danej inwestycji powinna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a utrzymanie standardów jakości środowiska powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

4) teren o symbolu 1MU znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam wyłącznie na elewacjach budynków, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 6 m od przyległych dróg;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i usługowej – trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczej i garaży – nie może przekraczać 8 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
- 3) geometria dachu:
  - a) dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe, mansardowe lub wielospadowe, symetryczne,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 20°–55°,
  - c) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni i brązu,
  - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 4) gabaryty zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
  - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
  - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 10) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
  - a) zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
  - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki, mierzone w linii usytuowania budynku na 10 m;
  - 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek na 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd do terenu o symbolu 1MU od strony istniejących dróg publicznych,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
    - dla lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne lub materiały do nich podobne;
- 3) ustala się, że w stosunku do wszelkich inwestycji oraz zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
  - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła,
  - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

- c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej, wyłącznie jako skablowanej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu 1MU ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

### **§ 8. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1UP do 9UP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny sportu i rekreacji,
  - b) usługi,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
  - a) ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie metalowych kontenerów;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) uciążliwość oddziaływania danej inwestycji powinna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a utrzymanie standardów jakości środowiska powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

- 4) tereny o symbolach: 1UP, 3UP, 6UP, 9UP znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka Zewnętrzznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 5) tereny o symbolach: 5UP, 7UP, 8UP znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Chocianów – Gozdnicza” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 6) tereny o symbolach: 5UP, 7UP, 8UP znajdują się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, dla których formy ochrony określają przepisy odrębne;
- 7) tereny o symbolach: 1UP, 5UP, 8UP znajdują się na obszarze zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1%, dla którego ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędnej do prawidłowej obsługi tych terenów; obowiązują przepisy odrębne;
- 8) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefy obserwacji archeologicznej, które dotyczą obszarów w miejscowościach posiadających metrykę średniowieczną i nowożytną oraz obszarów zarejestrowanego intensywnego osadnictwa pradziejowego lub historycznego;
- 3) dla terenów o symbolach: 1UP, 2UP, 3UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, położonych w zasięgu stref obserwacji archeologicznej, o których mowa w pkt 2, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się przebieg historycznych układów ruralistycznych, ujętych w wykazie zabytków;
- 5) dla terenów o symbolach: 1UP, 2UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, znajdujących się w zasięgu historycznych układów ruralistycznych, o których mowa w pkt 4, obowiązuje zachowanie układu zabytkowej zabudowy i zieleni oraz historycznego przebiegu ulic oraz wymóg ochrony i opieki zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny o symbolu UP;
- 2) wewnątrz terenów przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 3) wewnątrz terenów przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 6 m od przyległych dróg;
- 2) na terenie o symbolu 9UP nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 15 m od przyległej drogi o symbolu 2KDL;
- 3) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) usług publicznych oraz usług realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego: trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczej i garaży – nie może przekraczać 8 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
- 5) geometria dachu:
  - a) dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe, mansardowe lub wielospadowe, symetryczne,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 20° do 45°,

- c) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni i brązu,
- d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) usług publicznych oraz usług realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego nie mniej niż 6 m x 6 m,
  - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
  - a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce,
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie metalowych kontenerów;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 12) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
  - a) zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
  - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych.
- 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki, mierzone w linii usytuowania budynku na 10 m;
  - 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek na 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.
- 8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenów o symbolach: 1UP, 5UP, 8UP zlokalizowanych na obszarze zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1% ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędnej do prawidłowej obsługi tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd do terenu o symbolu UP od strony istniejących dróg publicznych, jak na rysunku planu lub od strony dróg znajdujących się poza granicami planu,
    - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
      - dla obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie,
      - dla obiektów usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
      - dla domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
      - dla lokali handlowych i pozostałych usług, w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne lub materiały do nich podobne;
- 3) ustala się, że w stosunku do wszelkich inwestycji oraz zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
  - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła,
  - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej, wyłącznie jako skablowanej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
  - a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;



b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu UP ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

### **§ 9. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1KR do 3KR:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ścieżek rowerowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi,
- b) zieleń urządzone, zieleń izolacyjna,
- c) urządzenia towarzyszące,
- d) place zabaw i terenowe urządzenia rekreacyjne,
- e) obiekty małej architektury,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy usługowej i gospodarczej obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połączeń, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 2) dla zabudowy usługowej i gospodarczej obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 3) dla zabudowy usługowej i gospodarczej zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie metalowych kontenerów;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczenia uzupełniającego na granicach działek;
- 7) nie dopuszcza się stosowania ogrodzenia terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny o symbolach: 1KR, 2KR, 3KR znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny ścieżek rowerowych o symbolach KR;
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 3) nie dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 6 m od przyległych dróg;
- 2) nową zabudowę należy sytuować w stosunku do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się szerokości ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 5 m do kalenicy dachu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji;
- 5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicach działek,

b) w przypadku przylegania do siebie budynków bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,

- 6) gabaryty zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie mniej niż 2 m x 3 m;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 11) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej) zapewnienia możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren o symbolu: 1KR znajduje się w zasięgu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonej w odległości 20 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii;
- 2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji: zabudowy usługowej, miejsc postojowych, placów zabaw i terenowych urządzeń rekreacyjnych, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenów o symbolach KR od strony przyległych dróg publicznych, jak na rysunku planu lub od strony dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 3) ustala się, że w stosunku do wszelkich inwestycji oraz zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 7) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
  - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 9) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej, wyłącznie jako skablowanej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dla obiektów zabudowy przeznaczenia uzupełniającego w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
  - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KR ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

#### **§ 10. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1R:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokościach: od 3 m do 6 m,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) zbiorniki i ciekły wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
    - d) zalesienia gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nie dopuszcza się grodzenia terenu;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz urządzeń melioracyjnych i drenażowych;
  - 2) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
  - 2) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu R ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

**§ 11. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KDZ:** przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren o symbolu 1KDZ znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zabytki archeologiczne podlegają ochronie i opiece, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren o symbolu KDZ;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w ust. 2 pod narożne ścieżka linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 5) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 6) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu realizacji poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających;
- 4) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDZ ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

**§ 12. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 2KDL:**

- 1) dla terenu o symbolu 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – teren istniejącej drogi i ulicy publicznej klasy lokalnej;
- 2) dla terenu o symbolu 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – teren istniejącej drogi i ulicy publicznej klasy lokalnej, stanowiący narożne ścieżka w miejscu skrzyżowania z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren o symbolach: 1KDL, 2KDL znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefy obserwacji archeologicznej, które dotyczą obszarów w miejscowościach posiadających metrykę średniowieczną i nowożytną oraz obszarów zarejestrowanego intensywnego osadnictwa pradziejowego lub historycznego;
- 2) dla terenu o symbolu: 2KDL położonego w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się przebieg historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wykazie zabytków;
- 4) dla terenu o symbolu: 2KDL znajdującego się w zasięgu historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje zachowanie układu zabytkowej zabudowy i zieleni oraz historycznego przebiegu ulic oraz wymóg ochrony i opieki zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren o symbolu KDL;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 2) dla terenu o symbolu 1KDL ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w ust. 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu o symbolu 2 KDL ustala się wymiary: 6 m x 8 m x 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 6) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 7) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających;
- 4) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDL ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

**§ 13. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 3KDD:**

- 1) dla terenu o symbolu 1KDD przeznaczenie podstawowe – teren drogi i ulicy publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dla terenu o symbolu 2KDD przeznaczenie podstawowe – teren drogi i ulicy publicznej klasy dojazdowej, stanowiący rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi;
- 3) dla terenu o symbolu 3KDD przeznaczenie podstawowe – teren drogi i ulicy publicznej klasy dojazdowej, stanowiący rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren o symbolu 1KDD znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny o symbolu 2KDD i 3KDD znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Chocianów – Gozdnicza” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) tereny o symbolu 2KDD i 3KDD znajdują się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, dla których formy ochrony określają przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefy obserwacji archeologicznej, które dotyczą obszarów w miejscowościach posiadających metrykę średniowieczną i nowożytną oraz obszarów zarejestrowanego intensywnego osadnictwa pradziejowego lub historycznego;
- 2) dla terenów o symbolach: 2KDD, 3KDD położonych w zasięgu stref obserwacji archeologicznej, o których mowa w pkt 1 obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się przebieg historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wykazie zabytków;
- 4) dla terenu o symbolu: 2KDD, znajdującego się w zasięgu historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje zachowanie układu zabytkowej zabudowy i zieleni oraz historycznego przebiegu ulic oraz wymóg ochrony i opieki zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren o symbolu KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 2) dla terenu o symbolu 1KDD ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu o symbolu 2KDD ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 1 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu o symbolu 3KDD ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 6) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 7) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

- 2) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających; w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDD ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

**§ 14. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1IT:** przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren o symbolu: 1IT znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Chocianów – Gozdnicza” – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) teren o symbolu: 1IT znajduje się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, dla których formy ochrony określają przepisy odrębne.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę obserwacji archeologicznej, która dotyczy obszarów w miejscowościach posiadających metrykę średniowieczną i nowożytną oraz obszarów zarejestrowanego intensywnego osadnictwa pradziejowego lub historycznego;
- 2) dla terenu o symbolu: 1IT położonego w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się przebieg historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wykazie zabytków;
- 4) dla terenu o symbolu: 1IT, znajdującego się w zasięgu historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje zachowanie układu zabytkowej zabudowy i zieleni oraz historycznego przebiegu ulic oraz wymóg ochrony i opieki zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) formę obiektu i jego gabaryty należy dostosować do parametrów technicznych urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, zieleni urządzonej i małej architektury;
- 3) dopuszcza się trwałe ogrodzenie terenu;
- 4) urządzenia należy oznakować i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom postronnym

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny o symbolu: 1IT zlokalizowany na obszarze zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1%, wewnątrz którego ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędnej do prawidłowej obsługi tych terenów; obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu o symbolu: 1IT od strony istniejących dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni,
  - c) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kompleksowej sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu IT ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 1%.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia końcowe**

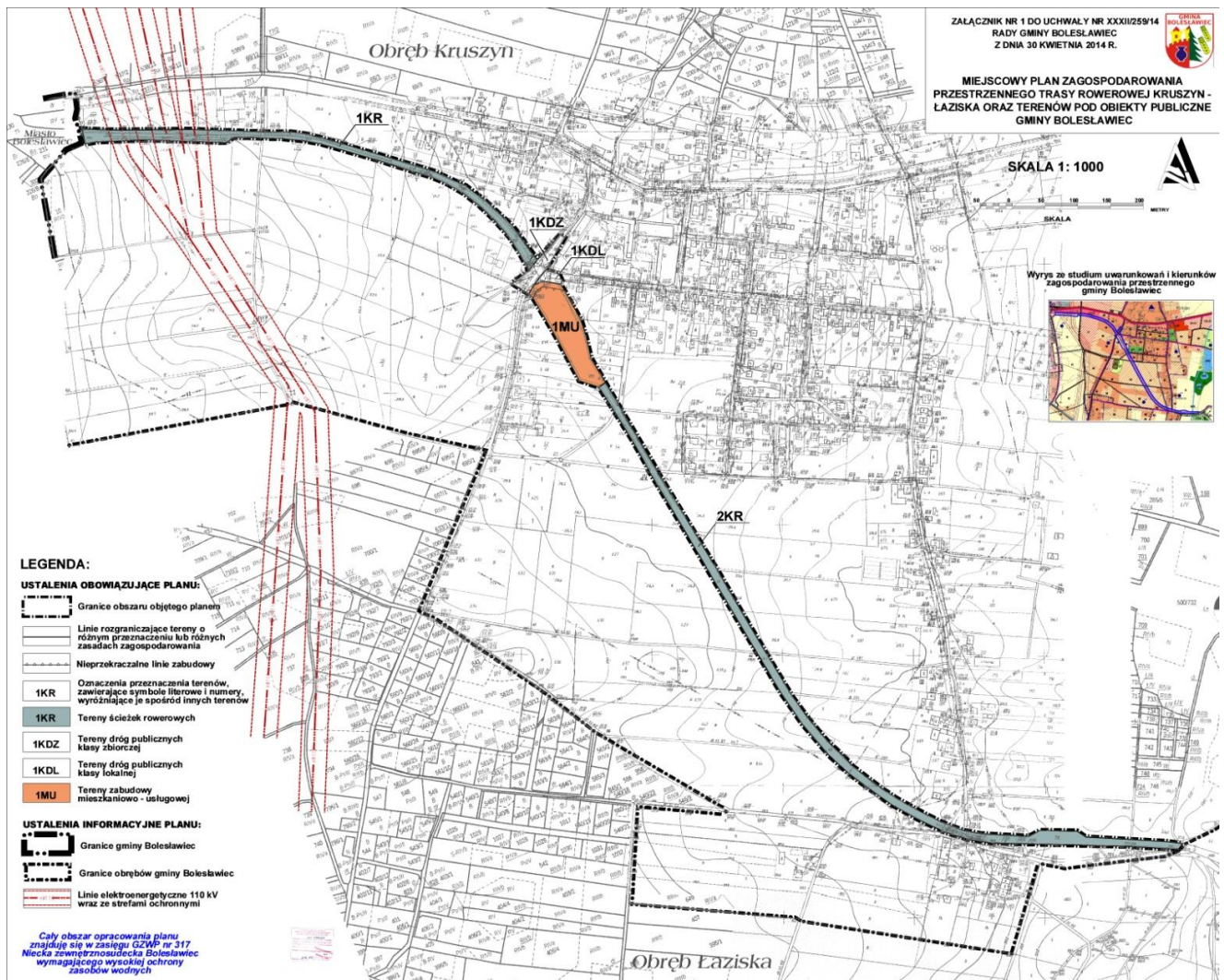
**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

**§ 16.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

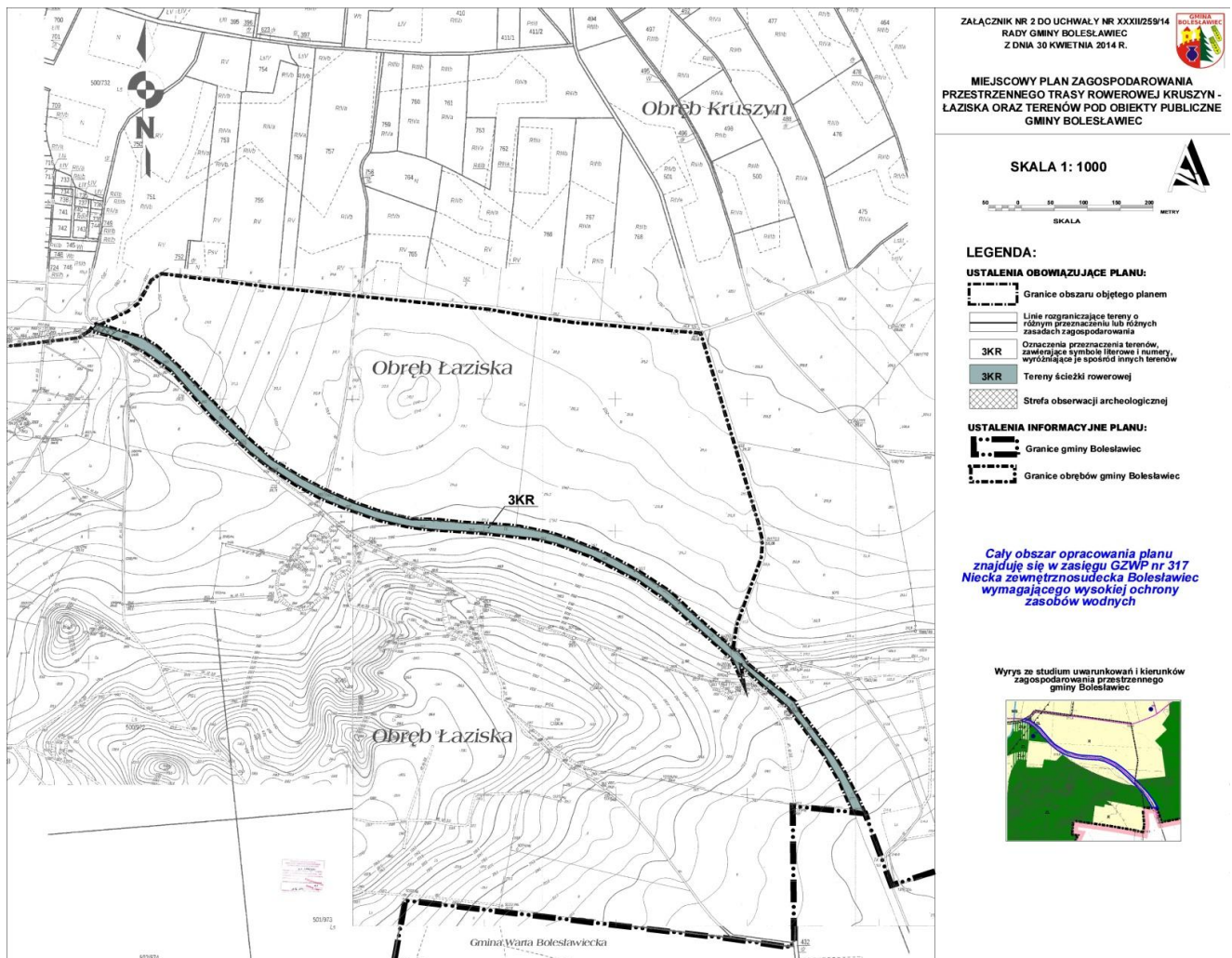
Przewodniczący Rady Gminy:  
*B. Uziej*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

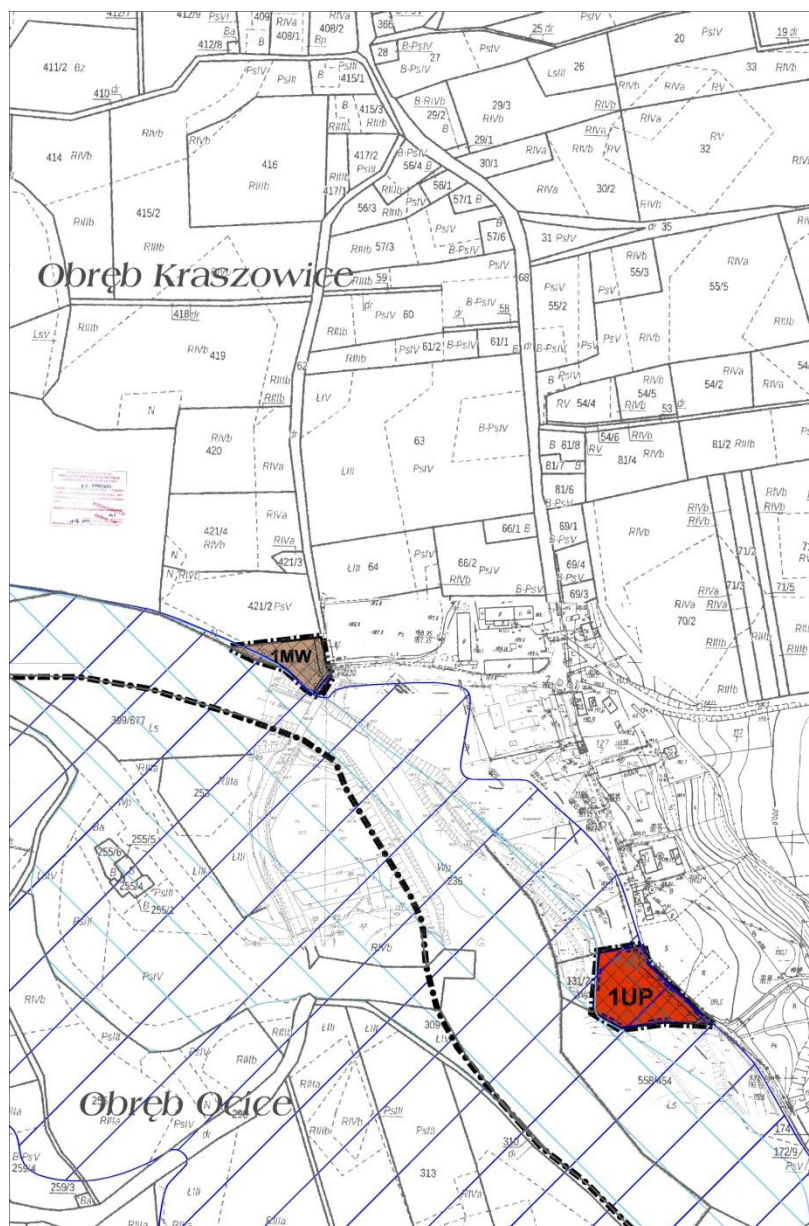


Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.





Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

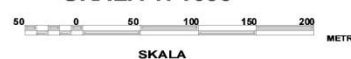


**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXII/259/14  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC  
Z DNIA 30 KWIETNIA 2014 R.**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TRASY ROWEROWEJ KRUSZYN -  
ŁAZISKA ORAZ TERENÓW POD OBIEKTY PUBLICZNE  
GMINY BOLESŁAWIEC**

**SKALA 1: 1000**



**LEGENDA:**

**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE PLANU:**

- |                                                                                    |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Granice obszaru objętego planem</b>                                                                                 |
|  | <b>Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</b>                       |
|  | <b>Nieprzekraczalne linie zabudowy</b>                                                                                 |
|  | <b>Oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów</b> |
|  | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>                                                                    |
|  | <b>Tereny usług publicznych</b>                                                                                        |
|  | <b>Historyczny układ ruralistyczny ujęty w wykazie zabytków</b>                                                        |
|  | <b>Strefa obserwacji archeologicznej</b>                                                                               |

### USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

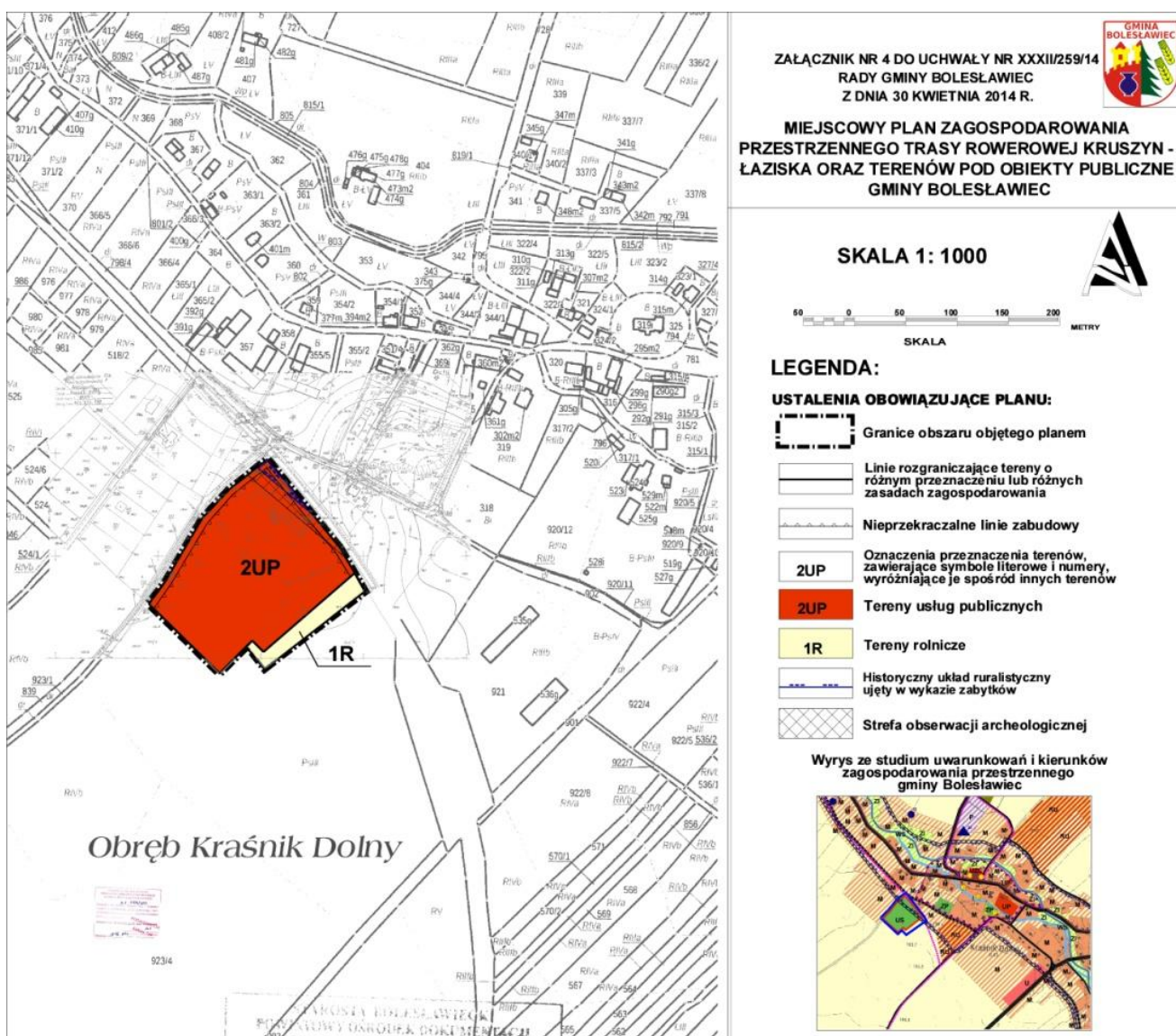
- 
**Granice obrębów gminy Bolesławiec**  
**Obszar zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1%**  
**Obszar zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q10%**

**Cały obszar opracowania planu  
znajduje się w zasięgu GZWP nr 317  
Nieka zewnętrzznosudecka Bolesławiec  
wymagającego wysokiej ochrony  
zasobów wodnych**

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Bolestawiec

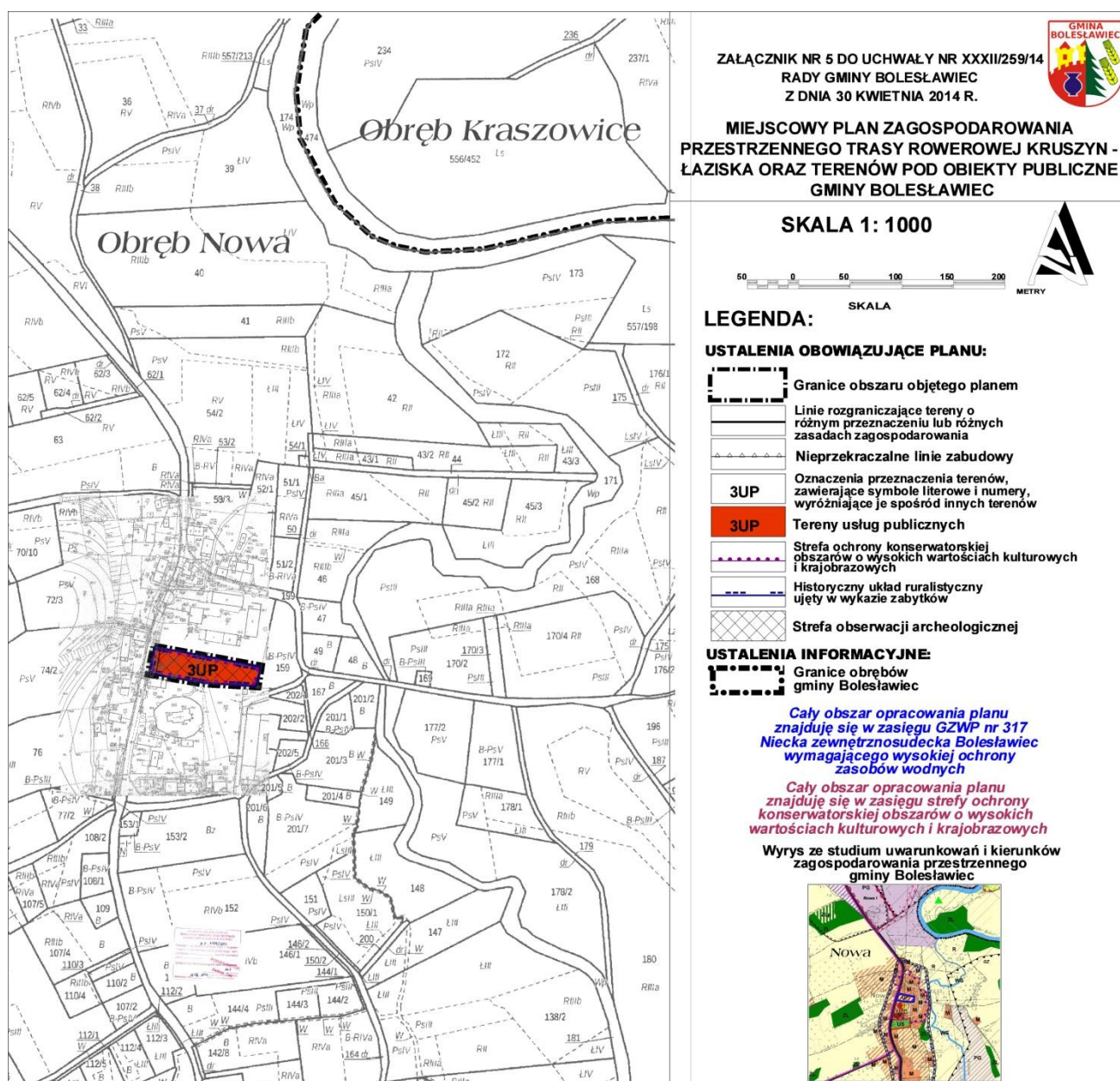


Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

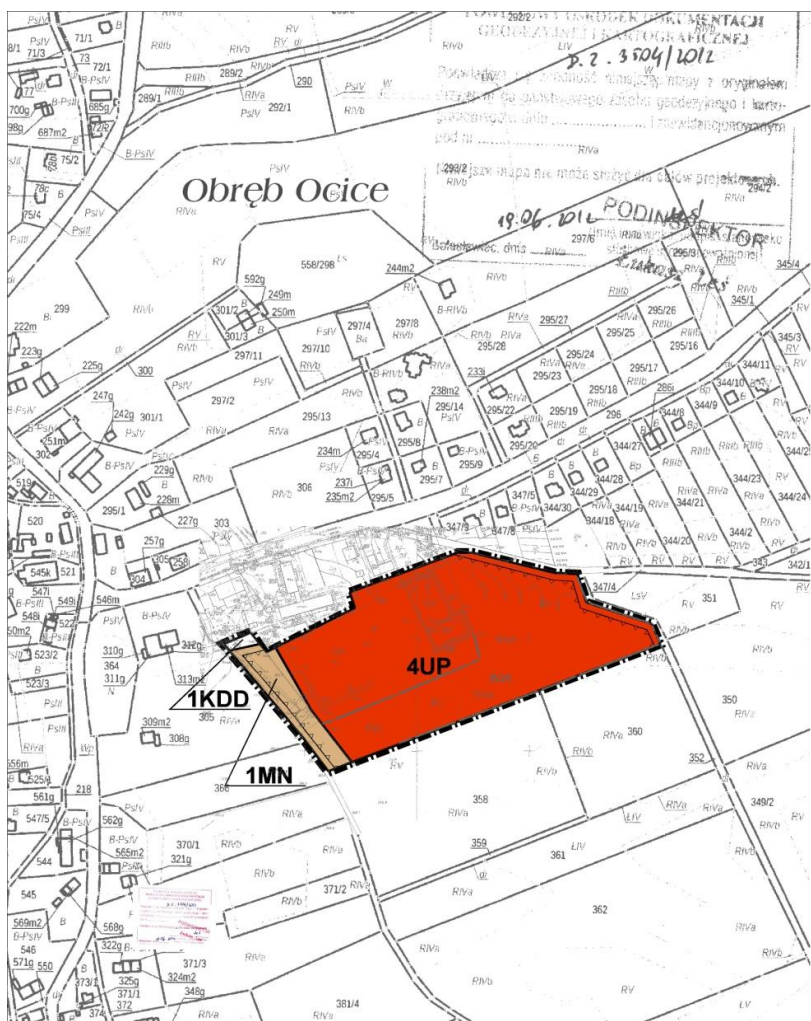




Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



Załącznik nr 6 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XXXII/259/14  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC  
Z DNIA 30 KWIEŚNIA 2014 R.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TRASY ROWEROWEJ KRUSZYŃ -  
ŁAZISKA ORAZ TERENÓW POD OBIEKTY PUBLICZNE  
GMINY BOLESŁAWIEC

SKALA 1: 1000

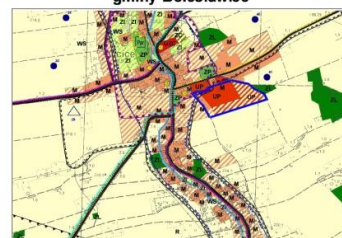


#### LEGENDA:

##### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

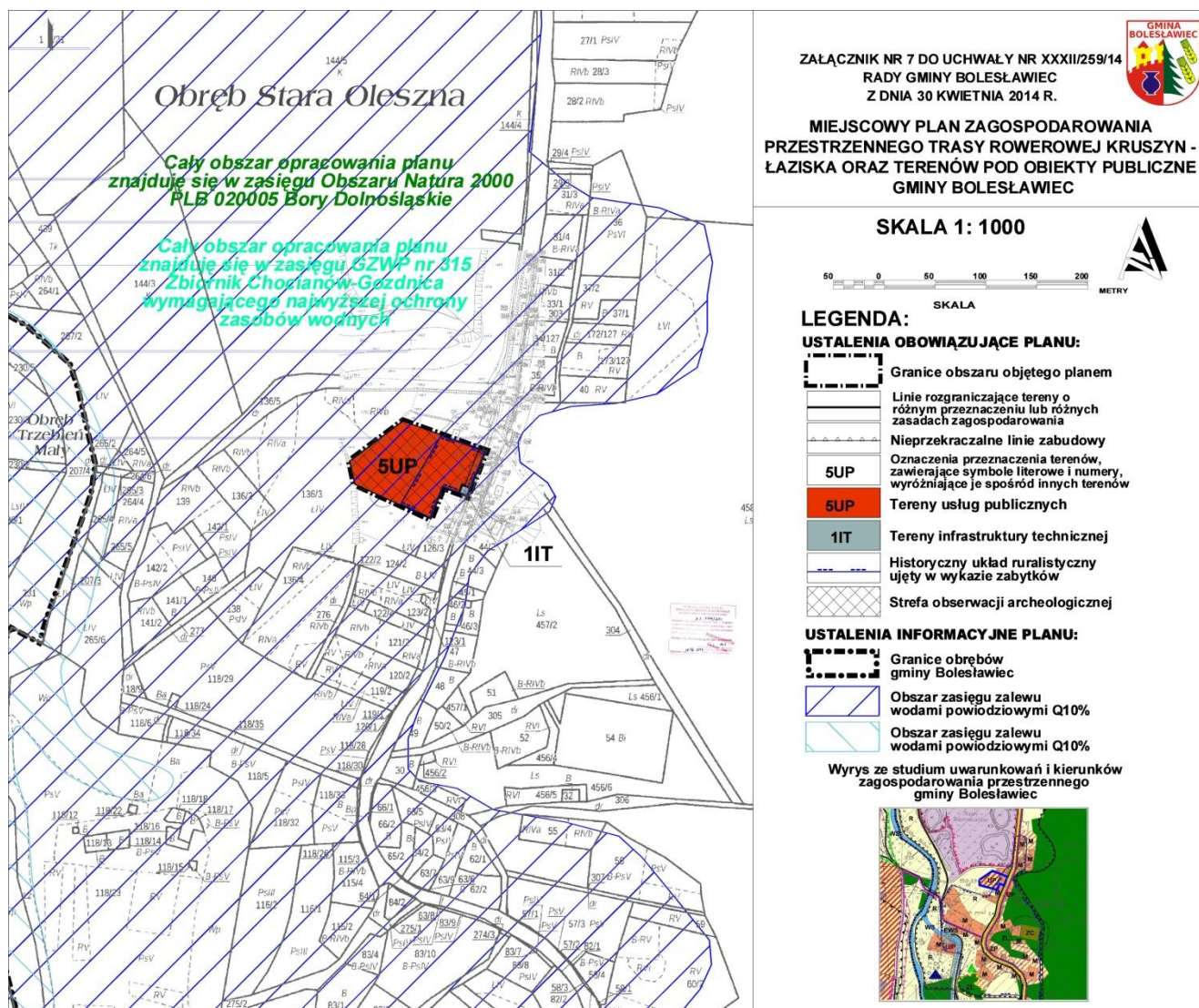
- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4UP Oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów
- 1MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 4UP Tereny usług publicznych
- 1KDD Tereny dróg publicznych dojazdowych

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec





Załącznik nr 7 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



Załącznik nr 8 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

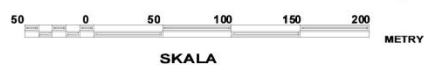


**ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR XXXII/259/14  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC  
Z DNIA 30 KWIETNIA 2014 R.**



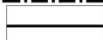
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TRASY ROWEROWEJ KRUSZYN -  
ŁAZISKA ORAZ TERENÓW POD OBIEKTY PUBLICZNE  
GMINY BOLESŁAWIEC**

**SKALA 1: 1000**



**LEGENDA:**

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:**

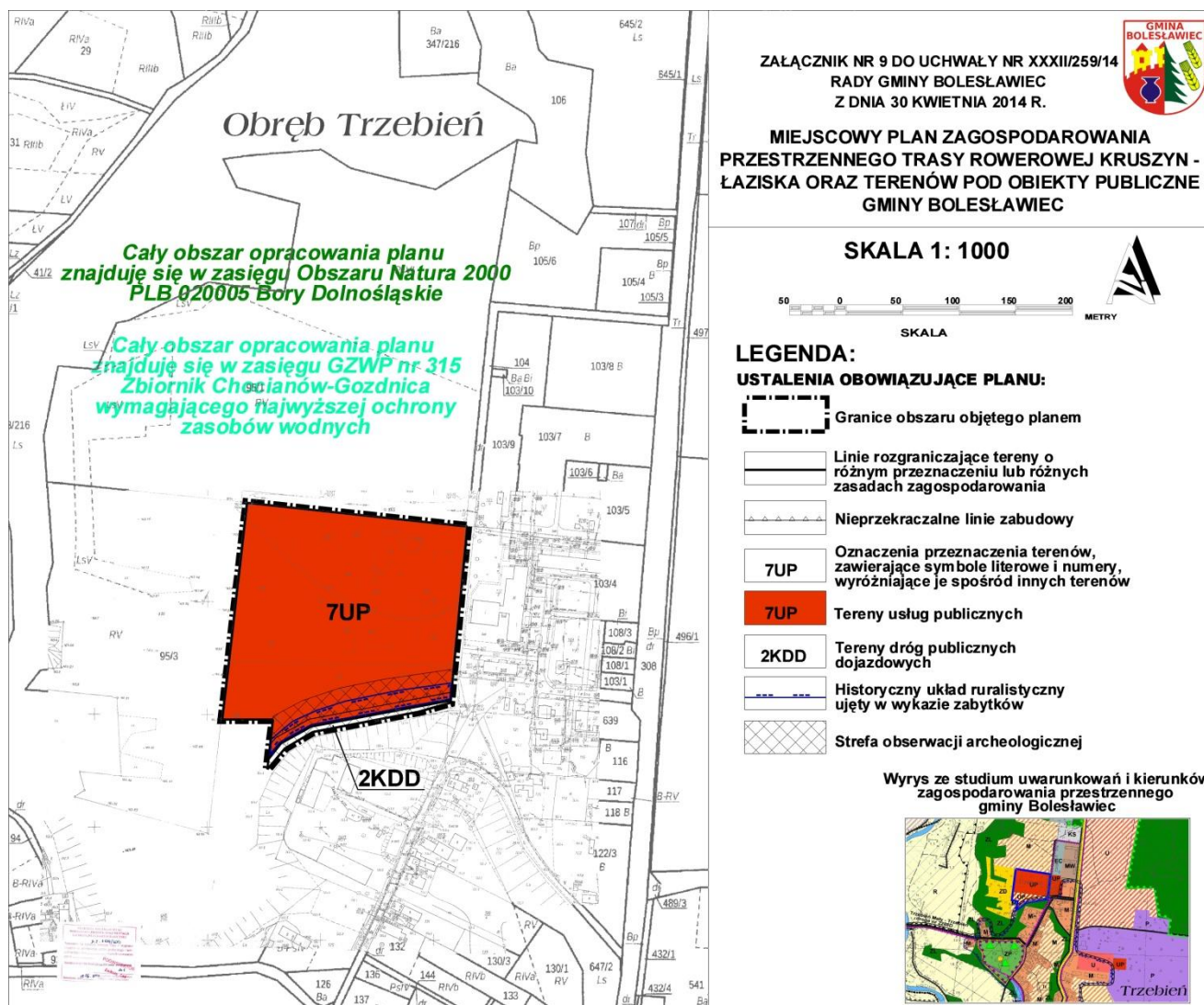
-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów
-  Tereny usług publicznych
-  Historyczny układ ruralistyczny ujęty w wykazie zabytków
-  Strefa obserwacji archeologicznej

**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Bolesławiec**





Załącznik nr 9 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



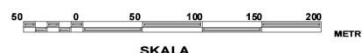
Załącznik nr 10 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



**ZAŁĄCZNIK NR 10 DO UCHWAŁY NR XXXII/259/14  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC  
Z DNIA 30 KWIETNIA 2014 R.**

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TRASY ROWEROWEJ KRUSZYN -  
ŁAZISKA ORAZ TERENÓW POD OBIEKTY PUBLICZNE  
GMINY BOLESŁAWIEC**

**SKALA 1 : 1000**



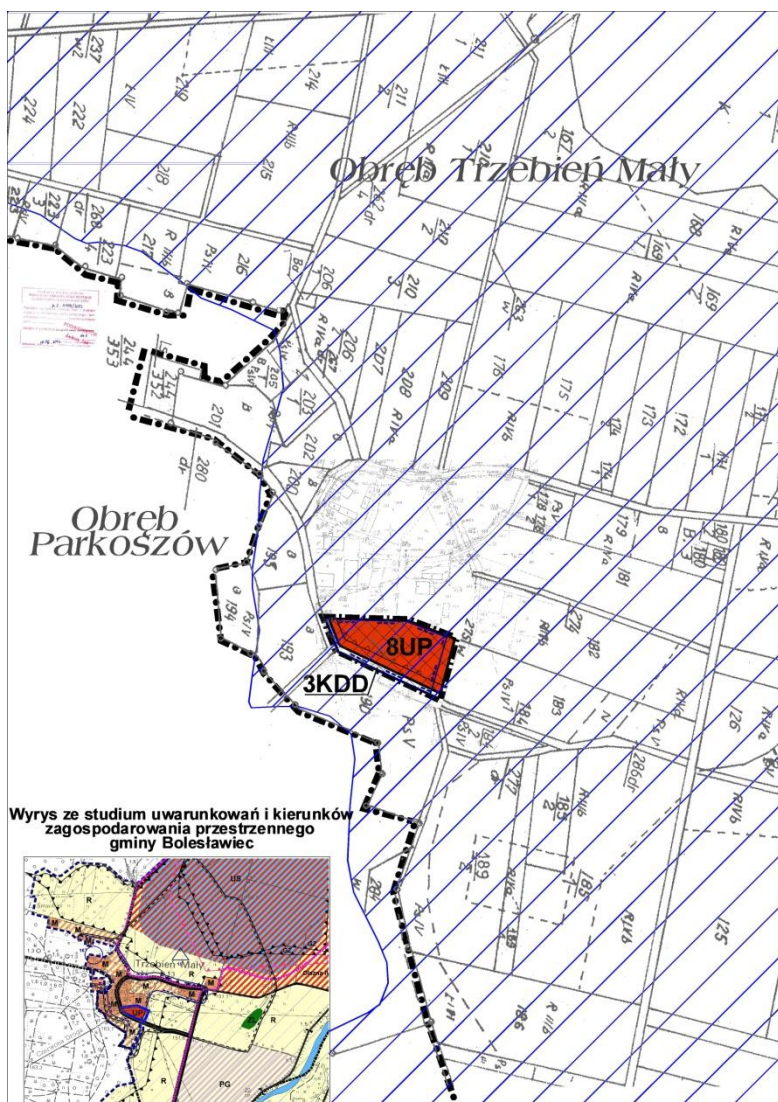
**LEGENDA:**

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:**

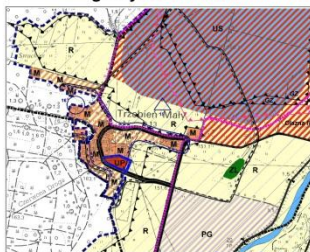
- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów
- Tereny usług publicznych
- Tereny dróg publicznych dojazdowych
- Historyczny układ ruralistyczny ujęty w wykazie zabytków
- Strefa obserwacji archeologicznej

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

- Granice obrębów gminy Bolesławiec
- Obszar zasięgu zalewu wód powodziowych Q1%

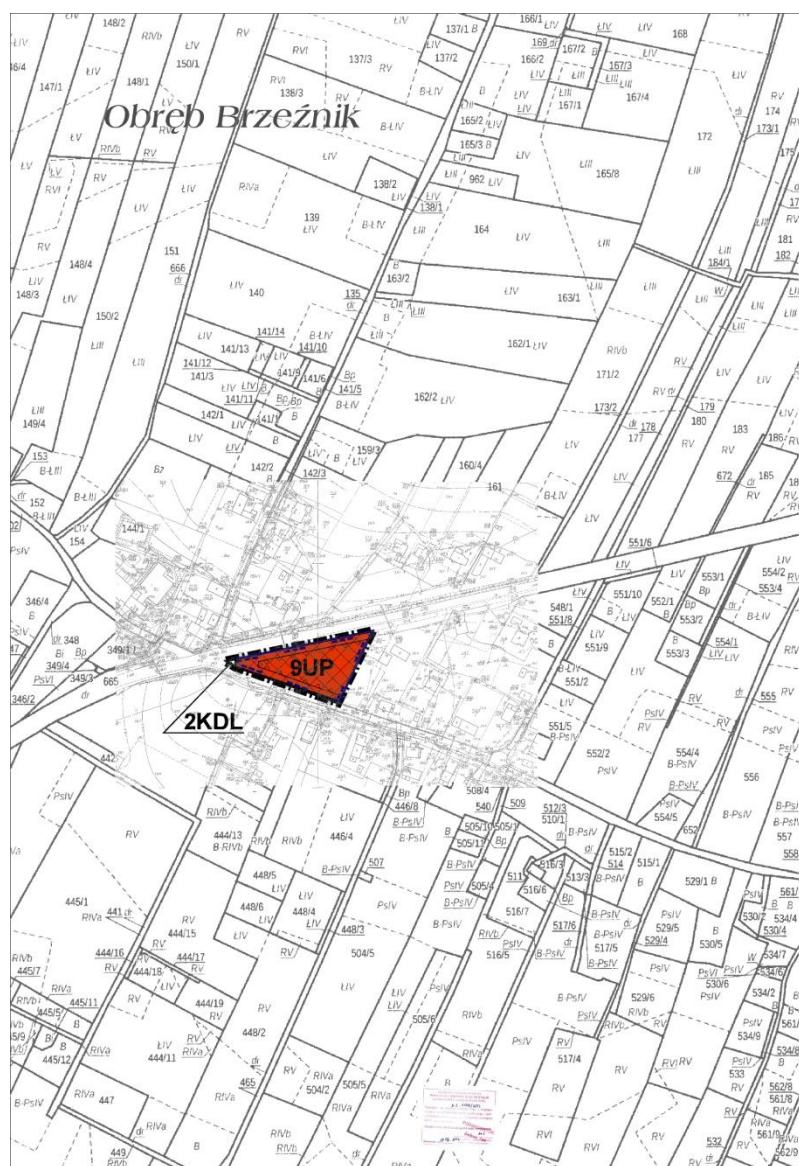


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Bolesławiec





Załącznik nr 11 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.



ZAŁĄCZNIK NR 11 DO UCHWAŁY NR XXXII/259/14  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC  
Z DNIA 30 KWIEŹNIA 2014 R.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TRASY ROWEROWEJ KRUSZYN -  
ŁAZISKA ORAZ TERENÓW POD OBIEKTY PUBLICZNE  
GMINY BOLESŁAWIEC

SKALA 1: 1000



#### LEGENDA:

##### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9UP Oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów
- 2KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 9UP Tereny usług publicznych
- Historyczny układ ruralistyczny ujęty w wykazie zabytków
- Strefa obserwacji archeologicznej

**Cały obszar opracowania planu  
znajduje się w zasięgu GZWP nr 317  
Niecka zewnętrznośudecka Bolesławiec  
wymagającego wysokiej ochrony  
zasobów wodnych**

Wyrz ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Bolesławiec



Załącznik nr 12 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy rowerowej Kruszyn - Łaziska oraz terenów pod obiekty publiczne Gminy Bolesławiec**

Rada Gminy Bolesławiec odstępuje od rozstrzygnięcia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) z uwagi na ich brak.

Załącznik nr 13 do uchwały nr XXXII/259/  
/14 Rady Gminy Bolesławiec z dnia  
30 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.